

ФОП Ревський С.Б.

і.н. 1799800193



**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН
ТЕРИТОРІЇ КВАРТАЛУ, ОБМЕЖЕНОГО ВУЛИЦЯМИ
ХАРКІВСЬКОЮ, ГЛИНКИ, МИХАЙЛА
КОЦЮБИНСЬКОГО ТА В'ЯЧЕСЛАВА ЛИПИНСЬКОГО
(ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ РАЙОН)**

ТОМ 3

Аналітичний розділ

Вимоги щодо збереження провідної ролі об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру цінного історичного середовища відповідно до режимів використання історичних ареалів та історико-архітектурного опорного плану на кварталі, вулицями Харківською, Глинки, Михайла Коцюбинського та В'ячеслава Липинського в Центральному історичному ареалі м. Дніпра

ФОП Ревський Сергій Борисович
Науковий керівник:
почесний член УНК ICOMOS,
кандидат мистецтвознавства
(18.00.01 – Теорія архітектури,
реставрація пам'яток архітектури),
професор ДВНЗ ПДАБА

С. Б. Ревський

Г А П:
дійсний член УНК ICOMOS,
кандидат архітектури
(18.00.01 – Теорія архітектури,
реставрація пам'яток архітектури),
доцент ДВНЗ ПДАБА

І. С. Ревський

м. Дніпро – 2021 р.

Дослідження виконане відповідно до режимів використання історичних ареалів м. Дніпра, затверджених наказом Міністерства культури, молоді та спорту України №478 від 03.02.2020 р., задля забезпечення збереження й посилення просторової ролі об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища і запобігання негативного впливу нового будівництва або реконструкції на об'єкти культурної спадщини та історично цінні якості традиційного характеру середовища.

Дослідження виконане на замовлення ТОВ «ЕРМІТАЖ.», на підставі договору 17.7.21/1 від 17 липня 2021 року.

*

*

*

З М І С Т

1. Характеристика місця розташування кварталу	4
2. Аналіз архітектурно-містобудівного формування кварталу	5
3. Аналіз архітектурно-містобудівної спадщини кварталу	10
4. Характеристика наявної документації, яка стосується збереження об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища	45
5. Визначення параметрів забудови з врахуванням збереження провідної ролі об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру цінного історичного середовища	58
СХЕМА ВИСОТНИХ ОБМЕЖЕНЬ.....	60
ВИКОРИСТАНІ МАТЕРІАЛИ	62
ПЕРЕЛІК ІЛЮСТРАЦІЙ	68
ІЛЮСТРАЦІЇ	69
СХЕМА НУМЕРАЦІЇ ТОЧОК ФОТОФІКСАЦІЇ	79
НАТУРНА ФОТОФІКСАЦІЯ	80

*

*

*

1. ХАРАКТЕРИСТИКА МІСЦЯ РОЗТАШУВАННЯ КВАРТАЛУ

Даний квартал знаходиться у середмісті на прибережній низині правобережної частини міста, на пласкій горизонтальній поверхні у підніжжя Першого міського пагорбу. Будучи за появою одним з найперших кварталів міста та виходячи на першу за часом планувального формування міську площу, він є частиною історичного ядра та історичного центру і невід'ємним елементом історично цінного регулярного розпланування кінця XVIII – початку XIX ст., яке поєднує характерні риси містобудування доби суворого та доби високого класицизму. Квартал входить в межі Шевченківського адміністративного району та Центрального історичного ареалу міста.

Квартал має у плані форму прямокутної трапеції, у якій вулиці, що його обмежують, В'ячеслава Липинського (з півдня) – вертикальна (висотна) бічна сторона, Харківська (з заходу) – більша основа, Глинки (з півночі) – похила бічна сторона, вулиця Коцюбинського та Успенська площа, відповідно кожна частково, тому що на кожну виходить по половині протяжності кварталу, (зі сходу) – менша основа.

Квартал, виходячи на першу у місті за часом формування Успенську площу, яка була міським центром наприкінці XVIII століття, є, як згадано вище, одним з первісних кварталів міста і, таким чином, одним з центральних кварталів його історичного ядра.

*

*

*

2. АНАЛІЗ АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОГО ФОРМУВАННЯ ДАНОГО КВАРТАЛУ В КОНТЕКСТІ ЗАГАЛЬНОГО РОЗВИТКУ МІСТА

Даний квартал є планувальним елементом правобережної історичної частини міста і знаходиться в межах території, що сформувалася за регулярним класицистичними планами початку XVIII – XIX ст. і є зоною історично цінного розпланування. Це один з найперших кварталів міста. Вперше його зазначено на генплані 1790 р., що був розроблений видатним російським зодчим доби суворого класицизму І. Є. Старовим. Проте сформувався квартал у теперішніх габаритах за наступним генеральним планом, що також був розроблений І. Є. Старовим у 1792 р. У наш час даний квартал є невід’ємним елементом історичного ядра та історичного центру міста.

До початку XIX ст. квартал був частиною загальноміського центру, який концентрувався навколо першої у місті за часом формування Успенської площі, на якій розміщувалися перша у місті церква і ринок. Саме цей район у підніжжя Першого міського пагорбу був першою за часом планувального формування у натурі частиною міста, тобто і став його історичним ядром. Даний квартал половиною своєї східної сторони виходив безпосередньо до Успенської площі і, відповідно, замикав половину її торцевої західної сторони. Як замислював І. Є. Старов, своєю забудовою цей квартал за композиційними канонами архітектури і містобудування класицизму повинен був включитися до організації просторового ансамблю площі. За задумом І. Є. Старова нинішня двоквартальна вулиця В’ячеслава Липинського, яку, зокрема, формує і даний квартал, мала зв’язати

будучу центральну площу на проспекті з Успенською площею, виходячи до останньої по її поздовжній осі.

Після поступового переміщення загальноміського центру до кінця 1-ої чверті XIX ст. в район центральної на головному проспекті міста нинішньої площі Героїв Майдану район Успенської площі, хоча й примикав безпосередньо до нового загальноміського громадського центру, за інфраструктурним значенням фактично перетворився у периферійний. Деяке пожвавлення в розвитку району Успенської площі знову настало в середині XIX ст. після будівництва тут таких значних об'єктів загальноміського значення як Хоральна синагога (1837 – 1852 рр.) та замість знесеної дерев'яної нова мурована Успенська церква (1839 – 1850 рр.).

У 1840-х – 1850-х рр. на прилеглих до Успенської площі кварталах з'являються, поряд з одно-півтораповерховими особняками, двоповерхові особняки і декілька житлових будинків в два, два з половиною поверхи, котрі представляли собою прибуткові будинки особнякового типу – тип житлових будинків, який все більше розповсюджувався у Катеринославі середини XIX ст., тобто будинки, котрі по об'ємній композиції, оформленню та розмірам були ще співвідносні з архітектурою особняків класицизму, проте з окремими входами до мешкання володарів будинку і до квартири (квартир), що здавалися в наймання. До середини XIX ст. квартали зберігали садибну парцеляцію території з житловими будинками, які розріджено розміщувалися по червоним лініям за принципом пунктирної забудови, та з внутрішньоквартальними господарчими спорудами на серединних частинах присадибних ділянок.

У 1860-х - 1870-х рр. в районі Успенської площі з'являються поки ще поодинокі прибуткові будинки, також поки ще не великі, але вже з загальною сходовою клітиною та з фасадами, що відобразили

тенденцію трансформації академічних фронтальних композицій з доцентрових на відцентрові. Починається процес ущільнення забудови по червоних лініях.

Наприкінці XIX – на початку XX ст. на кварталах поблизу Успенської площі будуються і великі особняки, і великі прибуткові багатоквартирні будинки секційного типу, що представляють архітектуру еклектики та модерну. Зокрема, одним з найбільш значних за розмірами та архітектурним рішенням будинків у районі Успенської площі до останнього часу є будинок № 6 по вул. Харківській (нині пам'ятка архітектури місцевого значення – «Будинок прибутковий», охоронний № 46-Дп у Державному реєстрі нерухомих пам'яток України, порядковий № 339 у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану міста), що був побудований на даному кварталі по червоній лінії вздовж вулиці Харківської у 2-й пол. 1890-х – 1-ій пол. 1900-х рр. як прибутковий з великими дорогими квартирами чотириповерховий двосекційний будинок підприємця Померанца. На даному ж кварталі по червоній лінії вулиці Глинки тоді ж був поставлений триповерховий секційний прибутковий будинок (вул. Глинки, № 7). Забудова по червоних лініях з розріджено пунктирної змінюється на щільну, яка переходить у суцільну. Змінюється парцеляція території кварталів. Первісні садибні ділянки в більшості членуються на менші домоволодіння у вигляді дворів прибуткових будинків. Ущільнюється і внутрішньоквартальна забудова. Всередині кварталів поряд з господарчими спорудами розташовуються і прибуткові будинки – зокрема, на даному кварталі у дворі згаданого прибуткового будинку Померанца по вулиці Харківській, № 6 на рубежі 1890-х – 1900-х рр. були побудовані перпендикулярно вулиці та паралельно один одному два триповерхових секційних прибуткових будинки.

За радянських часів тут будують низку значних житлових, навчальних, адміністративних і навіть промислових будівель, що представляють архітектуру конструктивізму, радянського неокласицизму та доби індустріального будівництва. В тому числі на даному кварталі на куті вулиці В'ячеслава Липинського та Успенської площі у 1960-х рр. по червоних лініях з'являється чотириповерховий секційний житловий будинок (вул. В'ячеслава Липинського, № 9), та по вулиці ж В'ячеслава Липинського у 1970-х рр. з відступом від червоної лінії будується адміністративна дев'ятиповерхова точкова будівля (вул. Вячеслава Липинського, № 7).

На рубежі XX – XXI ст. забудова кварталу зазнає значних змін. Зносяться одно-, дво-, триповерхові будинки середини - кінця XIX ст. на значних за протяжністю ділянках по всіх сторонах кварталу та всередині його території. І якщо по сторонах вздовж вулиць Глинки та Коцюбинського і на куті кварталу між вулицями Глинки та Харківської замість знесених будуються нові значні за габаритами об'єкти, то велика за площею кутова частина кварталу між вулицями В'ячеслава Липинського та Харківською і досі залишається не забудованою мурованими будівлями. Тут розміщуються торгові павільйони.

На початку XXI ст. в районі Успенської площі з'являється низка сучасних за архітектурою будівель, в тому числі висотних. Зокрема, на даному кварталі на куті вулиць Глинки та Коцюбинського по червоних лініях та з заглибленням всередину кварталу побудовано протяжний вздовж обох вулиць чотириповерховий торгово-офісний комплекс з торговими «АТБ Маркетом» і «Новим центром» (вул. Глинки, №№ 1, 3, 5), який, пронизуючи весь квартал наскрізь, розділяючи його навпіл і створюючи внутрішньоквартальні замкнені двори, виходить на червону лінію вулиці В'ячеслава Липинського (вул. В'ячеслава Липинського, № 7-Б), а по вулиці Глинки згаданий колишній прибутковий будинок № 7

реконструюється з прибудовою і надбудовою об'єму, який налічує чотирнадцять поверхів, і на куті вулиць Глинки та Харківської по червоних лініях поставлено шестиповерховий житловий будинок з магазинами (вул. Харківська, № 8-А).

На початок ХХІ ст. насичення району Успенської площі значними об'єктами торгового, адміністративного, офісного, культового, тощо, призначення і безпосередня наближеність цього району до центральної магістралі міста, до проспекту Дмитра Яворницького, знов включило цей район, в тому числі і даний квартал, до загальноміського центру.

На даний час забудова кварталу має різnorідний, різномасштабний, середовищно незавершений характер і представлена різночасовими (від рубежу ХІХ – ХХ ст. до рубежу ХХ – ХХІ ст.) та різноповерховими (від двох до чотирнадцяти поверхів) будівлями.

*

*

*

3. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ЗБЕРЕЖЕНОСТІ АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ СПАДЩИНИ ДАНОГО КВАРТАЛУ

3.1. Планувальна структура

Даний квартал до теперішнього часу зберіг свої історичні **габарити та конфігурацію у плані**, які територіально визначились наприкінці XVIII ст. за планом І. Є. Старова 1792 р., коли квартал повністю в натурі включився до єдиної цілісної регулярної планувальної системи, наміченої для правобережної частини міста класицистичними планами первісно кінця XVIII ст. і потім на початку XIX ст. У зв'язку з чим він нині **є невід'ємним планувальним елементом правобережної історичної частини міста та зони історично цінного регулярного класицистичного розпланування і потребує збереження існуючих історичних червоних ліній.**

Даний квартал половиною своєї східної сторони виходить безпосередньо до Успенської площі і, відповідно, замикає половину її торцевої західної сторони. Як замислював І. Є. Старов у своїх планах міста, що стали основою його планувального формування, своєю забудовою цей квартал за композиційними канонами архітектури і містобудування класицизму повинен був включитися до організації просторового ансамблю площі. За задумом І. Є. Старова нинішня двоквартальна вулиця В'ячеслава Липинського, яку, зокрема, формує і даний квартал, мала зв'язати будучу центральну площу на проспекті з Успенською площею, виходячи до останньої по її поздовжній осі.

У зв'язку з тим, що більша частина території кварталу зайнята будівлями останньої третини XX – початку XXI ст. історична парцеляція не збереглася. Загалом **нинішній парцеляційний поділ**

території кварталу не має характеру історично цілісної структури і тому не може розглядатися як такий, що підлягає збереженню в контексті історично значної територіально-просторової організації кварталу.

3.2. Класифікація забудови за історико-архітектурною цінністю

Відповідно до прийнятої у Історико-архітектурному опорному плані м. Дніпра класифікації забудова за категоріями диференційована наступним чином:

1. Пам'ятки архітектури національного значення;
2. Пам'ятки архітектури місцевого значення;
3. Щойно виявлені об'єкти культурної спадщини (об'єкти архітектури);
4. Значні історичні будівлі, що рекомендовані до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини (об'єкти архітектури);
5. Значні історичні будівлі;
6. Рядові історичні будівлі;
7. Малоцінні історичні будівлі;
8. Сучасна та історично некласифікована забудова.

Відносно історичних будівель з переліченого перші п'ять позицій визначають історичні об'єкти, які підлягають безумовному збереженню. Шоста позиція визначає історичні об'єкти, рішення по збереженню та по ступеню збереження яких приймається в кожному конкретному випадку в залежності від їх ролі у традиційному середовищі. Історичні об'єкти, що віднесені до сьомої позиції, можливо не розглядати як такі, що підлягають обов'язковому збереженню.

На даному кварталі з історичних будинків відсутні такі, що відносяться до першої, третьої, четвертої та сьомої категорій історико-архітектурної цінності. Тому **тут у якості історичних об'єктів підлягають розгляданню лише будинки, які відносяться до другої, п'ятої та шостої категорій історико-архітектурної цінності, тобто один об'єкт культурної спадщини (пам'ятка архітектури місцевого значення), одна значна історична будівля та три рядові історичні будівлі.** Об'єкт культурної спадщини (пам'ятка архітектури місцевого значення – вул. Харківська, № 6, «Будинок прибутковий», охоронний № 46-Дп у Державному реєстрі нерухомих пам'яток України, порядковий № 339 у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану міста) та одна рядова історична будівля (вул. В'ячеслава Липинського, № 5), примикаючи одна до одної, розташовані головними фасадами на стороні даного кварталу вздовж вулиці Харківської. Єдина значна історична будівля розміщується головним фасадом на стороні кварталу вздовж вулиці Глинка (вул. Глинка, № 7). Дві рядові історичні будівлі знаходяться позаду вказаної пам'ятки архітектури місцевого значення і мають таку ж адресу (вул. Харківська, № 6).

Об'єкти культурної спадщини:

На даному кварталі не має пам'яток архітектури національного значення та нерухомих пам'яток і об'єктів культурної спадщини інших видів. **Наявна одна пам'ятка архітектури місцевого значення:**

- **Вул. Харківська, № 6;**
- «Будинок прибутковий (головний фасад)»;
- охоронний № 46-Дп у Державному реєстрі нерухомих пам'яток України;
- порядковий № 339 у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану



Фото кінця 1970-х рр.

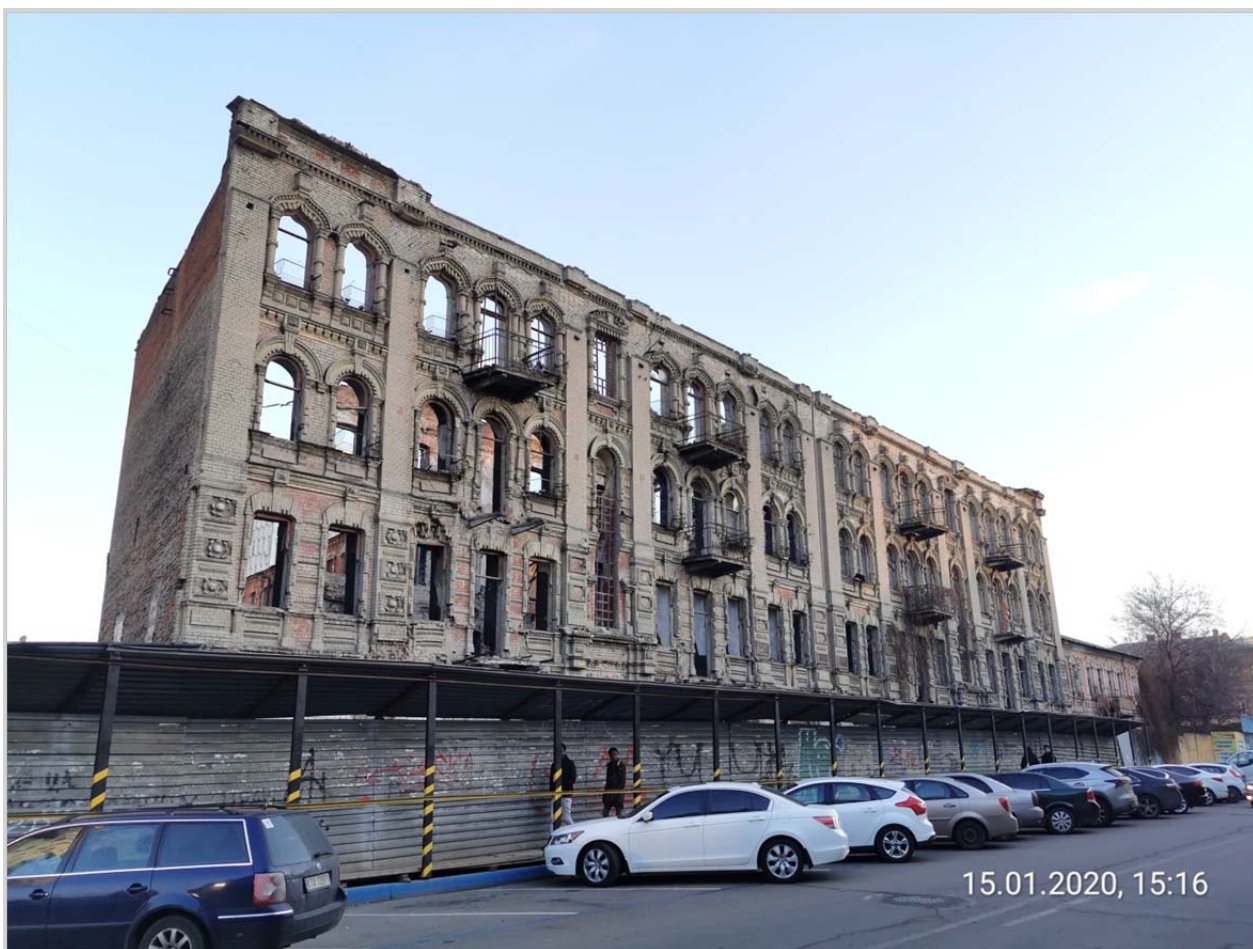


Фото 2020 р.

Пам'ятка була побудована вздовж вулиці у 2-й пол. 1890-х – 1-й пол. 1900-х рр. як прибутковий з великими дорогими квартирами двосекційний будинок підприємця Померанця. Як вже відзначалось, розглядана пам'ятка розташована по червоній лінії подовжньо вул. Харківській, на середині її квартального відрізка, обмеженого вулицею Глинки та вулицею В'ячеслава Липинського. У дворі, за ним та перпендикулярно йому, на території цього ж домоволодіння, майже одночасно з ним були побудовані два триповерхових також секційних будинки, але з недорогими квартирами. Ці будинки з розгляданою пам'яткою архітектури склали єдиний комплекс. Розгляданий прибутковий будинок Померанця був найкрупнішою будівлею на вулиці та завдяки своїм габаритам, виразному силуету (купола і шатри завершення) та насиченому декоративному оформленню головного фасаду відігравав активну композиційну роль в забудові вулиці та прилеглого району. Автор проекту невідомий.

За функціональною типологією об'єкт належить до житлових будівель. В плані має форму паралелограму. Габаритні розміри у плані: 47,5 м x 12,95 м. Будинок двосекційний, чотириповерховий з підвалом (первісно з напівпідвалом, вікна котрого виходили у прямки). З несучими зовнішніми та внутрішніми подовжньою (посередині) і поперечними (по ширині сходових клітин у поперечному центрі) стінами в кожній секції. Сходові клітини мали парадний (з вулиці) та чорний (з двору) входи. Внутрішні несучі стіни та розпланувальна структура не збереглись. Стіни з червоної цегли, перекриття (не збереглись) були дерев'яні по металевих балках. Торцеві стіни - брандмауери. Поверхня стіни по головному фасаду облицьована шлаковою цеглою, яка була специфічно місцевим лицьовим обробним матеріалом та визначала характерну особливість архітектури міста 2-ої пол. 1890-х – сер. 1910-х рр.

За архітектурно-художнім рішенням головний фасад представляє так звану позастильову еkleктику, тобто без загально-образного уподобання будь-якому конкретному стилю минулого. Але, поруч із тим, з вираженням відродження зацікавленості до ордерних форм поки ще в утрируваних трактуванні і сукупності, що було властиво для вітчизняної архітектури рубежу XIX – XX ст. Головний фасад виконано в так званій цегляностильовій трактовці. Але, притому, не як традиційно з червоної цегли, а з місцевої лицьової шлакової цегли, в тому числі, що вкрай рідкісне явище, і насичений цегляний декор з фігурної шлакової цегли. Саме головний фасад складав предмет охорони даної пам'ятки. І саме унікальність головного фасаду свого часу стала основою для ухвалення рішення про надання будинку статусу пам'ятки архітектури. У 1996 році даний будинок було включено за № п/п 119 з охоронним № 46 до Переліку пам'яток містобудування та архітектури місцевого значення Дніпропетровської області, затвердженого розпорядженням голови облдержадміністрації № 158-р від 12 квітня 1996 р. Керуючись п. 8 «Порядку визначення категорій пам'яток для занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 р. № 1760, будівлю під охоронним № 46-п за Наказом Міністерства культури і туризму України від 21.12.2010 р. №1266/0/16-10 було внесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України (Реєстр пам'яток місцевого значення), оскільки за часів появи в забудові вул. Харківської вона вплинула на розвиток архітектури міста, становлячи приклад позастильової еkleктики та будучи найкращим у місті прикладом обробки фасаду прибуткового будинку місцевою шлаковою цеглою в сукупності із насиченим цегляним та ліпним декором в контексті вказаного архітектурно-художнього напрямку. Рідкісний приклад виконання деталей убрання з фігурної шлакової цегли.

Головний фасад композиційно складається з двох однакових частин, кожна з котрих відповідно є фасадом кожної секції. Між секціями вузький закладений зовні деформаційний шов. В свою чергу фронтальна композиція фасаду кожної секції центральновісьова, п'ятичастинна. Центральна частина налічує одну вісь отворів, по сторонах від неї частини налічують по три осі і флангові частини налічують по дві осі. Тектонічний лад виражено по вертикалі цоколем, профільованими міжповерховими та підвіконними тягами і вінцевим фризом з карнизом та парапетом. По горизонталі – не канельованими пілястрами з фустами на рівні 3-го та 4-го поверхів та п'єдесталами на рівні 2-го поверху. Пілястри мали крупні не класичні композитні капітелі (не збереглися). Центральна частина на фасаді кожної секції завершувалась куполом, а флангові частини завершувались шатром (куполи та шатри не збереглися). Композиційно ведуча роль центральної частини, де знаходилась сходові клітина секції, акцентована парадним входом, що був оформлений порталом з фланкуючими пілястрами, та двома скляними вітражами з різноосередковими ґратчастими палітурками – один на вишину 2-го та 3-го поверхів, другий на рівні 4-го поверху. В крайніх частинах загального фасаду всього будинку були коробові проїзні арки. Пізніше арку, що знаходилась ліворуч, було замуровано, а замість неї в новій стіні на головному фасаді прорізано два прямокутних вікна приміщення, розташованого в просторі колишнього проїзду. Посередині кожного з триосьових прясел на 2-му, 3-му та 4-му поверхах були балкони з металевими тавровими кронштейнами, що були обшиті деревиною, та кованими металевими огорожами (пізніше замінені на залізобетонні з відкритими консолями, що перекриті плитами). Прясла всіх частин мають насичене пластичне оформлення зі шлакової цегли, в тому числі фігурної. Простінки 1-го та 2-го поверхів рустовані. Вікна 1-го поверху перемкнуті горизонтальними

клинчастими перемичками. Вікна 2-го поверху перемкнуті коробовими клинчастими перемичками. Вікна 3-го та 4-го поверхів оформлені едикулами з тричвертними колонками та профільованими півциркульними архівольтами на 3-му поверсі та кілеподібними на 4-му. Декоративні перемички вікон на всіх поверхах мають замкові камені, котрі по поверхах різняться в залежності від виду перемички. Окрім насиченого пластичного цегляного оформлення головний фасад був прикрашений багатим ліпним декором – капітелі пілястр, рослинні композиції на п'єдесталах пілястр, під фризом, вгорі порталів, над архівольтом арочної перемички більшого вітражу, між клинчастими перемичками вікон 1-го поверху.

Дворовий фасад мав виключно утилітарний вигляд. На ньому були лише прості міжповерхові та підвіконні тяги та вінцевий карниз.

Після 1917 р. будівлю було переплановано під багатоквартирний житловий будинок. Під час Другої світової війни споруда втрат не зазнала. Проте, під час ремонту даху, що проводився наприкінці 1950-х рр., з боку головного фасаду було розібрано два куполи та чотири шатри, що знаходились над вінцевим карнизом. Тоді ж були засипані прямки у вікон напівпідвального поверху і цей поверх був перетворений на підвал. У 1970-ті рр. було замінено первісні балкони з кованими металевими огорожами на серійні залізобетонні.

У 1989 р. ДФ ДП ДНД та ПВІ «НДІпроектреконструкція» було розроблено проект реконструкції будівлі. На поч. 1990-х рр. будинок було поставлено на плановий капітальний ремонт, під час якого було розібрано дах, всі міжповерхові перекриття, сходові клітини; арку проїзду укріплено тимчасовими металевими конструкціями, в рівні підвалу частково зведено внутрішні залізобетонні стіни. На арках і віконних отворах торцевих фасадів було виконано підсилення.

Ремонтні роботи не було завершено, і будівля у користуванні не перебуває. З того часу будинок стоїть без даху і перекриттів. На початку 2000-х рр. Архітектурною студією «Студія – 7» було розроблено проект реконструкції будівлі під готель. Цей проект не було реалізовано. З часу постановки на капітальний ремонт і дотепер триває процес руйнації будівлі. На сьогодні відбувається процес руйнації шлакової цегли головного фасаду, цегляного та ліпного декору, повністю втрачено фриз та вінцевий карниз. Обвалилася крупна частина стіни дворового фасаду, втрачена більшість ліпного декору та суттєво пошкодженні деталі цегляного убрання. Наявні численні вертикальні і діагональні тріщини стін та віконних перемичок. Стан будинку аварійний, фіксується упродовж 2001-2017 рр. Втрати об'єму будинку становлять понад 75 % – зокрема, втрачені всі перекриття, всі внутрішні стіни і перегородки, всі вертикальні комунікації, дах.

Через розібрання куполів та шатрів, що вінчали будівлю, та з появою на вулиці пізніших крупних споруд історична роль архітектурного акценту будівлею втрачена. Проте, її головний фасад і досі є найбільш виразним історичним елементом в забудові вулиці.

У зв'язку із практично втратою об'єму будинку саме пам'яткою архітектури визнано лише головний фасад, який, хоча і не в задовільному стані, але зберігся. Тому дана пам'ятка архітектури нині визначається як «Прибутковий будинок (головний фасад) Померанца». В існуючому руйнівному стані головний фасад потребує реставраційного ремонту. Відтворення первісного об'єму з історичною внутрішньою структурою, у зв'язку з руйнацією значних частин зовнішніх бокових та дворової стін і повною втратою внутрішньої структури (внутрішні стіни та перекриття), не можливе.

Завдяки масштабу та насиченому декоративному оформленню головного фасаду дана пам'ятка архітектури і понині відіграє акцентну композиційну роль у фронті забудови парної сторони одноквартального відрізу вулиці Харківської між перехрестями з вулицями Глинка та В'ячеслава Липинського.

Значні історичні будівлі:

На даному кварталі є одна будівля, яка віднесена до категорії значних історичних будівель:

Вул. Глинка, № 7



Фото 2-ї пол. 2010-х рр.

- Прибутковий будинок секційного типу;
- 2-а пол. 1890-х – поч. 1900-х рр.;
- Три поверхи;
- Катеринославський цегляний стиль (еклектика);

- Головний фасад з гладкої та фігурної лицьової червоної цегли;
- Прямокутний у плані, розташований головним (поздовжнім) фасадом на червоній лінії вулиці; лівим торцем по червоній лінії примикає до сусідньої будівлі; правий торець – відкритий, брандмауерний; з двору має сучасну чотирнадцятиповерхову прибудову, яка переходить у надбудову дворової частини первісного об'єму та, консольно нависаючи над історичним об'ємом, виходить до червоної лінії вулиці;
- Композиційна роль – рядова у фронті забудови;
- Стан збереження – добрий.

Рядові історичні будівлі:

На даному кварталі три будівлі, яка віднесені до категорії рядових історичних будівель:

1. Вул. В'ячеслава Липинського, № 5



Фото 2020 р.

- Прибутковий будинок;
- Кін. 1880-х – 1890-і рр.;
- Два поверхи;
- Еклектика;
- Головний фасад виконаний у гладкій та фігурній лицьовій червоній цеглі з ліпним декоративним оздобленням. Пізніше пофарбування;
- Має Г-подібну форму у плані з витягнутим до двору крилем; розташований головним фасадом на червоній лінії вулиці; лівим торцем по червоній лінії примикає до сусідньої будівлі; правий торець – відкритий, брандмауерний;
- Композиційна роль – рядова у фронті забудови;
- Стан збереження – незадовільний. Потребує реставраційного ремонту головного фасаду. Збереження загального об'єму проблематичне.

2-3. Вул. Харківська, № 7



Фото 2020 р.

- Два однакових прибуткових будинки секційного типу;
- Кін. 1890-х – 1-а пол. 1900-х рр.;
- Три поверхи;
- Еклектика;
- Фасади виконані у гладкій та фігурній лицьовій червоній цеглі. Часткове пізніше пофарбування;
- Знаходяться у дворі вище наведеної пам'ятки архітектури «Прибутковий будинок Померанця» під однією з ним адресою; мають прямокутну форму у плані; вільно стоячі – перпендикулярно вулиці та паралельно один одному;
- Стан збереження – руйнований. Відтворення проблематичне.

Таким чином, на даному кварталі присутні п'ять історичних об'єктів – всі рубежу XIX – XX ст.:

1. Одна пам'ятка архітектури місцевого значення (вул. Харківська, № 6 – «Прибутковий будинок Померанця (головний фасад)»; охоронний № 46-Дп, порядковий № 339 у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану);
2. Одна значна історична будівля (вул. Глинка, № 7 – Прибутковий будинок (головний фасад);
- 3-5. Три рядових історичних будівлі (вул. В'ячеслава Липинського, № 5 – Прибутковий будинок; та два Прибуткових будинки під однією з вище вказаною пам'яткою архітектури адресою – вул. Харківська, № 7).

З цих об'єктів один вже в існуючому стані зберіг лише головний фасад – це другий з вище наведеного переліку (вул. Глинка, № 7). Інші чотири з вище наведеного переліку знаходяться в руйнівному стані – це перший (вказана пам'ятка архітектури по вул. Харківська, № 6),

третій (вул. В'ячеслава Липинського, № 5), четвертий та п'ятий (два під однією з вище вказаною пам'яткою архітектури адресою – вул. Харківська, № 7), – причому відтворення їх об'ємів з первісною внутрішньою структурою, саме як аутентичних, проблематичне (практично не можливе). Проте у першого з наведеного переліку об'єкта предметом охорони пам'ятки визнано лише головний фасад, який підлягає, таким чином, безумовному збереженню та здійсненню реставраційного ремонту. Поруч із тим підлягають відтворенню і ті його загальні параметри об'єму, які сприймаються з вулиці. Головний фасад третього об'єкту, як єдиного, що зберігся безпосередньо поруч із вказаною пам'яткою і складає його традиційне середовище та входить до його охоронної зони, підлягає збереженню і також здійсненню реставраційного ремонту – притому, за для збереження середовищних характеристик цього об'єкту, як об'єкта традиційного середовища вказаної пам'ятки, слід зберегти і ту частину його об'єму, яка виходить до вулиці та примикає до пам'ятки. Четвертий та п'ятий об'єкти не складають традиційного середовища даної пам'ятки в просторі вулиці і, враховуючи їх руйнований стан, можливість їх збереження та подальшого використання не може бути безапеляційною.

3.3. Традиційне історичне середовище

Середовище по вулиці Харківській

На даному кварталі на червону лінію вулиці Харківської виходить два історичних будинки рубежу XIX – XX ст., які, примикаючи один до одного, складають фрагмент суцільної забудови в серединній частині протяжності цієї сторони кварталу. Це розглянуті вище чотириповерхова пам'ятка архітектури місцевого значення

«Прибутковий будинок Померанця (головний фасад)» (вул. Харківська, № 6; охоронний № 46-Дп, порядковий № 339 у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану) та примикаючий до нього праворуч двоповерховий колишній прибутковий будинок, який віднесений до категорії рядових історичних будівель. Ліворуч від цієї групи з двох історичних будівель на відстані проїзду до двору знаходиться вільно стоячий на куті кварталу по червоних лініях сучасний семиповерховий (з технічним поверхом) будинок з закругленою кутовою частиною, яка у просторі перехрестя з вулицею Глинки акцентує ріг даного кварталу (вул. Харківська, № 8-А). Праворуч від вказаної групи з двох історичних будівель всю кутову (з вулицею В'ячеслава Липинського) частину кварталу займає великий пустир з некапітальними торговими павільйонами.

Фронт забудови непарного, протилежного від даного кварталу, боку одноквартального відрізка вулиці Харківської представляють п'ять будинків, які по червоній лінії цієї сторони вулиці складають щільну, що переходить у суцільну, забудову. З них чотири є історичними. Безпосередньо навпроти вказаної групи з двох історичних будівель даного кварталу, тобто на серединній частині протяжності одноквартального відрізка на протилежному, непарному, боці вулиці Харківської, по червоній лінії розташовані три колишні прибуткові будинки кінця XIX – початку XX ст. Це (зліва-направо) триповерховий будинок кінця XIX – початку XX ст. з позастильовим головним фасадом, віднесений до категорії рядових історичних будівель (вул. Харківська, № 7). Праворуч від нього, через інтервал проїзду до двору, триповерховий з неокласицистичним головним фасадом будинок початку XX ст. – також віднесений до категорії рядових історичних будівель (вул. Харківська, № 9). Та праворуч примикаючий до попередньої будівлі двоповерховий будинок кінця XIX ст. з

еклектичним псевдоготичним головним фасадом (вул. Харківська, № 11), класифікований як значна історична будівля. Ліворуч фронт забудови непарного боку даного одноквартального відрізу вулиці Харківської замикає кутовий (з вулицею В'ячеслава Липинського) на кварталі чотириповерховий секційний житловий будинок 1954 р. з вуличними фасадами в стилістиці радянського неокласицизму (вул. Харківська, № 7-А), який по вулиці Харківській примикає до згаданого вище будинку № 7 по цій вулиці і віднесений до категорії значних історичних будівель. Праворуч фронт забудови непарного боку даного одноквартального відрізу вулиці Харківської замикає кутовий (з вулицею Глинки) на кварталі чотириповерховий будинок 1980-х рр., який по вулиці Харківській примикає до згаданого вище будинку № 11 по цій вулиці.

Дані по вище приведених історичних будинках на червоній лінії парного боку даного одноквартального відрізу вулиці Харківської такі:

Значні історичні будівлі:

- | | | |
|-----------|---------------------------------------|--|
| 1. | Адреса: | Вул. Харківська, № 7-А |
| | Історичне призначення: | Житловий будинок з магазинами |
| | Час будівництва: | 1954 р. |
| | Поверховість: | 4 |
| | Стильова ознака: | Радянський неокласицизм |
| | Матеріал обробки
головного фасаду: | Силікатна цегла, штукатурка,
ліпні декоративні деталі |
| | Композиційна роль: | Акцентна на куті кварталу |
| | Ступінь збереженості: | Стан добрий |
| 2. | Адреса: | Вул. Харківська, № 11 |
| | Історичне призначення: | Прибутковий будинок |
| | Час будівництва: | Кін. 1880-х – 1890-і рр. |
| | Поверховість: | 2 |

Стильова ознака:	Еклектика (псевдоготика)
Матеріал обробки головного фасаду:	Лицьова червона цегла (пізніше пофарбування)
Композиційна роль:	Рядова у фронті забудови
Ступінь збереженості:	Стан задовільний

Рядові історичні будівлі:

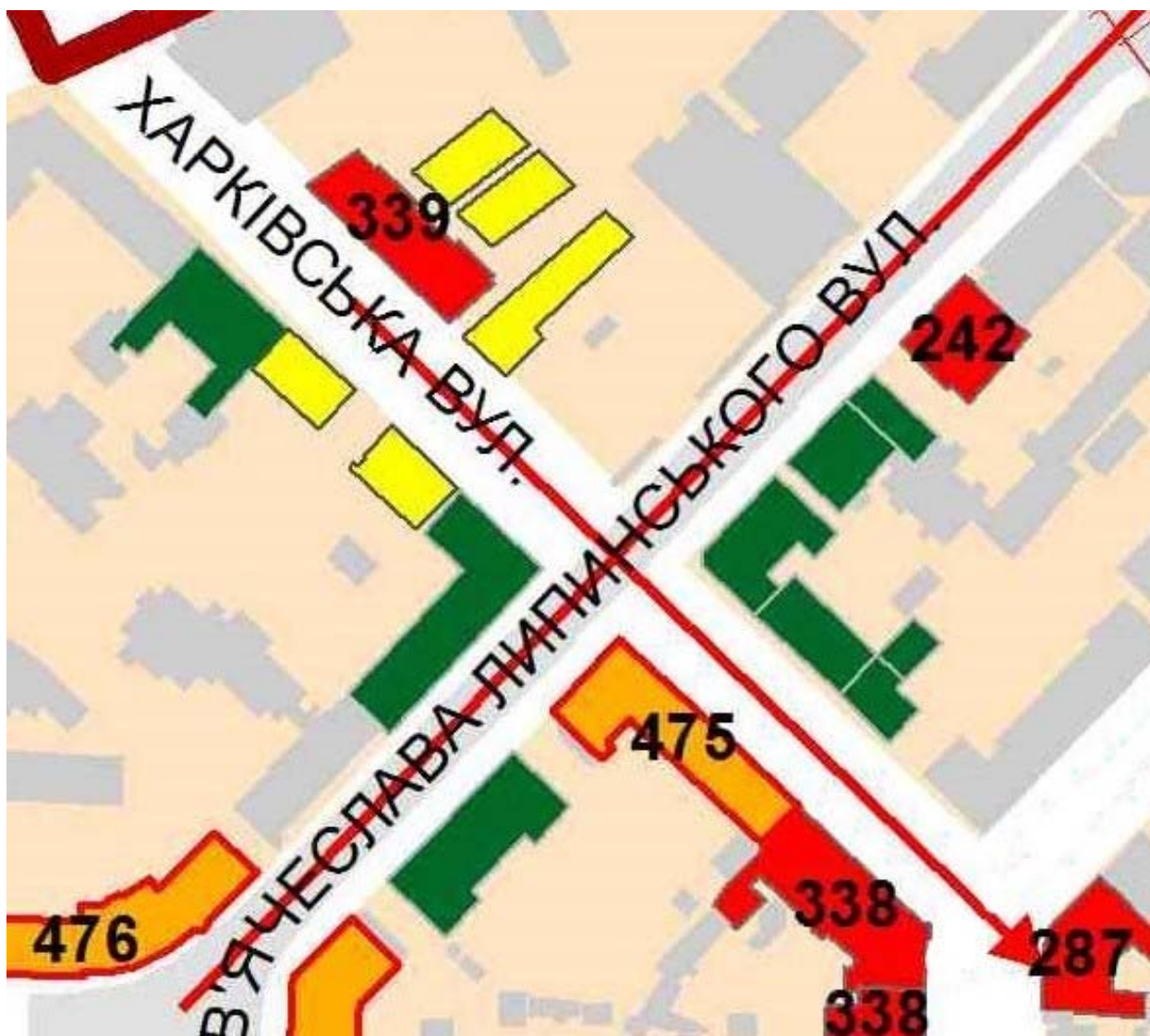
1(3). Адреса:	Вул. Харківська, № 7
Історичне призначення:	Прибутковий будинок
Час будівництва:	Кін. XIX – поч. XX ст.
Поверховість:	3
Стильова ознака:	Відсутня
Матеріал обробки головного фасаду:	Штукатурка
Композиційна роль:	Рядова у фронті забудови
Ступінь збереженості:	Стан задовільний
2(4). Адреса:	Вул. Харківська, 9
Історичне призначення:	Прибутковий будинок
Час будівництва:	1910-і рр. (до 1917 р.)
Поверховість:	3
Стильова ознака:	Неокласицизм
Матеріал обробки головного фасаду:	Штукатурка
Композиційна роль:	Рядова у фронті забудови
Ступінь збереженості:	Стан задовільний

Таким чином, середовище вказаного одноквартального відрізка вулиці Харківської складає щільна, що переходить до суцільної, забудова по обох сторонах вулиці. І в цьому середовищі за кількістю та масштабом превалює дво-три-чотириповерхова історична забудова, в

якій одна пам'ятка архітектури місцевого значення та дві значних історичних будівлі і три рядових історичних будівлі, які складають традиційне історичне середовище даної пам'ятки архітектури і, до речі, входять до її охоронної зони, тобто на серединному відрізку одноквартального протягу вулиці Харківської між вулицями В'ячеслава Липинського та Глинка зберігся цілісний фрагмент історичного середовища. В цьому середовищі, завдяки масштабу та насиченому декоративному оформленню головного фасаду вказана вище пам'ятка архітектури по вул. Харківській, № 6 і понині відіграє акцентну композиційну роль у фронті забудови парної сторони одноквартального відрізу вулиці Харківської між перехрестями з вулицями Глинка та В'ячеслава Липинського.

Поруч із тим, в середовищі вказаного одноквартального відрізу вулиці Харківської вже налічує, хоча і в меншості, сучасна забудова, в тому числі не співмасштабна з історичною забудовою. Крім того, безумовно сучасною забудовою буде зайнятий пустир у кутовій (з вулицею В'ячеслава Липинського) частині даного кварталу. Це визначає **середовище всього вказаного одноквартального відрізу вулиці Харківської як частково порушене історичне середовище**. Проте, превалююча у просторі вказаного одноквартального відрізу вулиці Харківської наведена історична забудова, її історико-архітектурна та масштабна відповідність взагалі забудові двоквартальній протяжності вулиці Харківської між вулицями Глинка та Магдебурзького права обумовлюють **необхідність збереження історично складеного масштабу в цілому у забудові по червоних лініях цієї вулиці, включаючи і забудову на стороні даного кварталу, яка виходить на вулицю Харківську**. Тим більш, що в напрямку від перехрестя з вулицею Глинка до вулиці Магдебурзького права коридорний простір вулиці Харківської за принципом замкненої перспективи завершується пам'яткою

архітектури місцевого значення рубежу XIX – XX ст. (вул. Магдебурзького права, № 2 – «Прибутковий будинок», охоронний № 8, порядковий № 287 у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану), що також обумовлює необхідність дотримання історично складеної рівноважної співмасштабності та силуетної подібності забудови по червоних лініях на обох сторонах вулиці Харківської від перехрестя з вулицею Глинки до вулиці Магдебурзького права.



Планувальна схема забудови по вулиці Харківській

Червоним – пам'ятки архітектури місцевого значення; охристим з червоним контуром – щойно виявлені об'єкти культурної спадщини за видом «архітектура»; зеленим – значні історичні будівлі; жовтим – рядові історичні будівлі; сірим – історично не класифіковані та сучасні будівлі; червона стрілка зліва-направо – видова вісь по вул. Харківській, яка завершується за композиційно-просторовим принципом замкненої перспективи пам'яткою архітектури по вул. Магдебурзького права, № 2 (№ 287 у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану).



Історична забудова протилежного даному кварталу боку вул. Харківської



Загальні вигляди вул. Харківської (ліворуч даний квартал) в напрямку до пам'ятки архітектури по вул. Магдебурзького права, № 2, яка завершує вісь вулиці Харківської за композиційно-просторовим принципом замкненої перспективи.



Загальний вигляд вулиці Харківської в напрямку від перехрестя з вулицею В'ячеслава Липинського до перехрестя з вулицею Глинки (праворуч даний квартал).

Середовище по Успенській площі та по вулиці В'ячеслава Липинського

На сторонах даного кварталу, які виходять до Успенської площі та вулиці В'ячеслава Липинського, історичних будівель не має. Проте такі будівлі збереглися на сусідніх кварталах по Успенській площі та на протилежному, парному, боці цього одноквартального відрізка вулиці В'ячеслава Липинського між перехрестям з вулицею Харківською та Успенською площею. Безпосередньо поблизу даного кварталу на Успенську площу виходять чотири історичні будівлі, які сприймаються у єдиному видовому полі із забудовою зверненої до Успенської площі сторони даного кварталу. Це один щойно виявлений об'єкт культурної спадщини за видом «архітектура», одна значна історична будівля, що рекомендована до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини за видом «архітектура», та два будинки, що віднесені до категорії значних історичних будівель:

Щойно виявлений об'єкт культурної спадщини за видом «архітектура» (порядковий № 487 у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану):

- 1. Адреса:** Пл. Успенська, № 1
- Історичне призначення: Прибутковий будинок особнякового типу
- Час будівництва: 1860-і рр.
- Поверховість: 1,5 (з цокольним поверхом)
- Стильова ознака: Катеринославський псевдоаркадний стиль
- Матеріал обробки головного фасаду: Штукатурка,
- Композиційна роль: Рядова у фронті забудови
- Ступінь збереженості: Стан задовільний

Значна історична будівля, що рекомендована до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини за видом «архітектура» (порядковий № 566 у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану):

- 1(2). Адреса:** Вул. Михайла Коцюбинського, № 2/4
- Історичне призначення: Прибутковий будинок особнякового типу
- Час будівництва: Сер. XIX ст.
- Поверховість: 2
- Стильова ознака: Класицизм
- Матеріал обробки головного фасаду: Штукатурка,
- Композиційна роль: Рядова у фронті забудови
- Ступінь збереженості: Стан незадовільний

Значні історичні будівлі:

1(3). Адреса:	Вул. Шолом-Алейхема, № 5
Історичне призначення:	Прибутковий будинок особнякового типу
Час будівництва:	1897 р. (реконструкція 2006 р.)
Поверховість:	2
Стильова ознака:	Еклектика «класицизуюча»
Матеріал обробки головного фасаду:	Штукатурка, ліпні деталі
Композиційна роль:	Рядова у фронті забудови
Ступінь збереженості:	Стан добрий
2(4). Адреса:	Пл. Успенська, № 17
Історичне призначення:	Прибутковий будинок особнякового типу
Час будівництва:	Сер. XIX ст.
Поверховість:	2
Стильова ознака:	Класицизм
Матеріал обробки головного фасаду:	Штукатурка, ліпні деталі
Композиційна роль:	Рядова у фронті забудови
Ступінь збереженості:	Стан незадовільний

По вулиці В'ячеслава Липинського на протилежному (парному) від даного кварталу боці знаходяться чотири історичні будівлі. Вони складають тут щільну, яка переходить у суцільну, забудову, що займає в напрямку від перехрестя з вулицею Харківською до Успенської площі більшу частину протяжності кварталу на парному боці вулиці. З них три будинки віднесені до категорії значних історичних будівель і один визнано пам'яткою архітектури місцевого значення.

Це наступні будинки:

Пам'ятка архітектури місцевого значення «Особняк» (охоронний № 51-Дп у Державному реєстрі нерухомих пам'яток України, порядковий № 242 у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану міста):

1. Адреса: **Вул. В'ячеслава Липинського, № 14 (нині змінений на № 16)**

Історичне призначення:	Особняк
Час будівництва:	1840-і рр.
Поверховість:	2
Стильова ознака:	Класицизм
Матеріал обробки головного фасаду:	Штукатурка, ліпний декор
Композиційна роль:	Рядова у фронті забудови
Ступінь збереженості:	Стан незадовільний

Значні історичні будівлі:

1(2). Адреса: **Вул. В'ячеслава Липинського, № 10**

Історичне призначення:	Прибутковий будинок
Час будівництва:	1890-і рр.
Поверховість:	3
Стильова ознака:	Еклектика
Матеріал обробки головного фасаду:	Лицьова гладка та фігурна цегла (пізніші часткові оштукатурювання та фарбування)
Композиційна роль:	Акцентна на куті кварталу
Ступінь збереженості:	Стан задовільний

2(3). Адреса: **Вул. В'ячеслава Липинського,
№ 12**

Історичне призначення:	Прибутковий будинок
Час будівництва:	Кін. 1880-х – 1890-і рр.
Поверховість:	2
Стильова ознака:	Еклектика
Матеріал обробки головного фасаду:	Лицьова гладка та фігурна цегла (пізніші часткові оштукатурювання та фарбування)
Композиційна роль:	Рядова у фронті забудови
Ступінь збереженості:	Стан незадовільний

3(4). Адреса: **Вул. В'ячеслава Липинського,
№ 14**

Історичне призначення:	Прибутковий будинок
Час будівництва:	Кін. 1880-х – 1-а пол. 1890-х рр.
Поверховість:	2
Стильова ознака:	Еклектика
Матеріал обробки головного фасаду	Лицьова червона цегла (пізніші оштукатурювання та фарбування)
Композиційна роль:	Рядова у фронті забудови
Ступінь збереженості:	Стан незадовільний

Вище вже вказано, що даний квартал половиною своєї східної сторони виходить безпосередньо до Успенської площі і, відповідно, замикає половину її торцевої західної сторони, а вулиця В'ячеслава Липинського виходить до цієї площі по її поздовжній осі. Тому, хоча на сторонах даного кварталу, які виходять на Успенську площу і вулицю В'ячеслава Липинського, не має історичних будинків, але вони є на сусідніх кварталах по площі та цій вулиці, і відтак забудова означених

сторін даного кварталу повинна відігравати важливу роль в композиційно-просторовій організації середовища в районі площі та в підтримці його традиційного характеру, не дивлячись на те, що дане середовище нині є частково порушеним історичним середовищем.

Як замислював І. Є. Старов у своїх планах міста, що стали основою його планувального формування, своєю забудовою цей квартал за композиційними канонами архітектури і містобудування класицизму повинен був включитися до організації просторового ансамблю площі. За задумом І. Є. Старова нинішня двоквартальна вулиця В'ячеслава Липинського, яку, зокрема, формує і даний квартал, мала зв'язати будучу центральну площу на проспекті з Успенською площею, виходячи до останньої по її поздовжній осі. Тобто забудова тієї сторони даного кварталу, що виходить на цю вулицю, мала створити із композиційно рівноважною за масштабом та силуетом забудовою протилежної сторони вулиці просторовий коридор, що за композиційно-просторовим принципом замкненої перспективи завершується церквою на Успенській площі. А забудова тієї сторони даного кварталу, що виходить безпосередньо на площу, разом із забудовою тієї сторони сусіднього (через нинішню вулицю В'ячеслава Липинського на протилежному її боці) кварталу, що також безпосередньо виходить на площу, відносно осі вулиці мала створити також рівноважну за масштабом та силуетом ансамблеву забудову західної сторони Успенської площі. Проте, хоча за розплануванням район Успенської площі в цілому і склався у відповідності із класицистичними планами І. Є. Старова, які містили у собі канонічну ідею створення ансамблю забудови площі, проектування та подальше втілення її ансамблевої забудови не відбулися.

Поруч із тим, нинішнє відновлення Успенської церкви, яка відтворює свою історичну містобудівну роль композиційно-просторової

домінанти на Успенській площі і дзвіниця якої знову стає за принципом замкненої перспективи композиційно-просторовою домінантою, що замикає вісь вулиці В'ячеслава Липинського, визначає необхідність, по перше, слідування загальному для містобудування усіх часів системному підходу до просторової організації міського середовища і, по друге, збереження просторового характеру традиційного середовища історичного ядра міста в районі Успенської площі. У даному випадку це обумовлює **необхідність дотримання рівноважної відповідності за масштабом, масштабністю та силуетом відносно одна до одної забудови на червоних лінях по обох сторонах вулиці В'ячеслава Липинського та на сторонах обох кварталів, які формують західну сторону Успенської площі, безумовно включаючи забудову даного кварталу по його сторонах, що виходять на ці вулицю і площу.**

Слід відзначити, що у цьому контексті базовими (відправними, опорними) визначниками масштабу забудови по обох сторонах вулиці В'ячеслава Липинського на одноквартальному відрізку від перехрестя з вулицею Харківською до Успенської площі, який на непарному боці складає даний квартал, мають бути вище означені історичні будівлі на парному боці вулиці, серед яких одна пам'ятка архітектури місцевого значення 1830-х – 1840-х рр. (вул. В'ячеслава Липинського, № 14 (нині змінений на № 16); «Особняк», охоронний № 51-Дп у Державному реєстрі нерухомих пам'яток України, порядковий № 242 у матеріалах Історико-архітектурного опорного плану міста) та три значні історичні будівлі кінця XIX ст. (вул. В'ячеслава Липинського, №№ 10, 12, 14), які входять до охоронної зони вказаної пам'ятки архітектури, як такі, що складають її традиційне середовище. Ці чотири дво-триповерхові будівлі – єдині історичні, що збереглися і представляють традиційне історичне середовище на даному одноквартальному відрізку вулиці

В'ячеслава Липинського. Крім того, слід мати на увазі, що при сприйнятті простору вулиці В'ячеслава Липинського в напрямку до Успенської площі, де, як вказано вище, дзвіниця відновлювальної Успенської церкви завершатиме замкнену перспективу по цій вулиці, етапним просторовим вузлом є перехрестя вулиці В'ячеслава Липинського і вулиці Харківської. Тому **важливо, щоб будівлі, які розташовані на цьому перехресті на кутах обох кварталів по парній стороні останньої, відповідно включаючи і даний квартал, тобто ті будинки, які при сприйнятті від цього перехрестя в напрямку до Успенської площі повинні визначати рівноважність забудови по обох сторонах вулиці В'ячеслава Липинського, мали б у просторі перехрестя адекватні між собою за масштабом, масштабністю, силуетом та пластикою кутові частини.**

Таким чином, **забудова даного кварталу по червоній лінії вулиці В'ячеслава Липинського (непарна сторона) за масштабом, масштабністю та силуетом повинна співвідноситися з існуючою забудовою протилежної, парної, сторони вулиці, де більшу за протяжність частину фронту забудови складають історично цінні будівлі, які тут і визначають історично традиційний характер середовища.** Кутова ж частина будівлі по червоних лініях на куті даного кварталу, що виходить до перехрестя вулиць В'ячеслава Липинського та Харківської, враховуючи, що кутова частина розміщеної на протилежному куті сусіднього кварталу по парній стороні вулиці Харківської значної історичної будівлі має зріз кута та аттикоподібне підвищення, повинна бути вирішена у подібному трактуванні.



Планувальна схема забудови вулиці В'ячеслава Липинського та прилеглої частини Успенської площі

Червоним – пам'ятки архітектури місцевого значення; охристим з червоним контуром – щойно виявлені об'єкти культурної спадщини за видом «архітектура»; рожевим – значні історичні будівлі, що рекомендовані до взяття на державний облік як об'єкти культурної спадщини; зеленим – значні історичні будівлі; жовтим – рядові історичні будівлі; сірим – історично не класифіковані та сучасні будівлі; червона стрілка знизу-вгору – видова вісь по вул. В'ячеслава Липинського, яка завершується за композиційно-просторовим принципом замкненої перспективи будівлею Успенської церкви, яка нині відновлюється; червоне штрихування – видова зона Успенської площі.



Вигляд вулиці Торгової (нині вул. В'ячеслава Липинського) в напрямку до Успенської площі, де дзвіниця Успенської церкви завершує видову вісь за композиційно-просторовим принципом замкненої перспективи.

Фото початку XX ст.



Вигляди вулиці В'ячеслава Липинського в напрямку від перехрестя з вулицею Харківською до Успенської площі (ліворуч даний квартал).

Фото 2-ї пол. 2010-х рр.



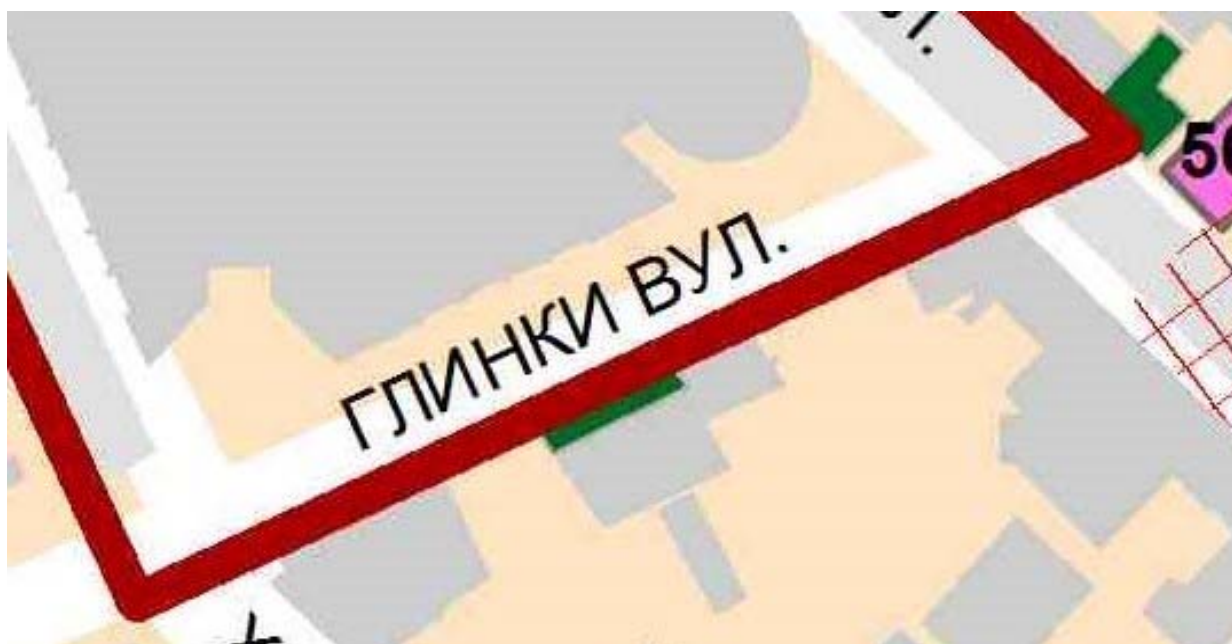
Фронт історично цінної забудови на парному боці вулиці В'ячеслава Липинського навпроти даного кварталу. Фото 2-ї пол. 2010-х рр.



**Вигляд (прямо) забудови даного кварталу з Успенської площі. Праворуч історично цінна забудова середини XIX століття на непарній стороні Успенської площі.
Фото 2-ї пол. 2010-х рр.**

Середовище по вулиці Глинки

На даному кварталі на червону лінію непарного боку вулиці Глинки виходить лише одна історична будівля – наведений вище об'єкт (головний фасад), який віднесений до категорії значних історичних будівель. Це повністю реконструйований з прибудовою з двору та надбудованим з виходом на червону лінію над збереженим первісним головним фасадом сучасним висотним об'ємом колишній прибутковий будинок по вулиці Глинки, № 7. Всі інші споруди по обох сторонах одноквартального відрізка вулиці Глинки між вулицями Харківською та Коцюбинського сучасні. Тому **середовище даного відрізка вулиці Глинки характеризується як порушене історичне середовище**, тобто середовище, характеристики якого не відповідають історичному середовищу. **Таким чином, тут мова про співвідношення з традиційним середовищем не йдеться.**



Планувальна схема забудови вулиці Глинки

Рожевим – значна історична будівля, що рекомендована до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини; зеленим – значні історичні будівлі; сірим – історично не класифіковані та сучасні будівлі; червона лінія – межа Центрального історичного ареалу; червоне штрихування – видова зона Успенської площі.



Вигляди вулиці Глинки в напрямку від перехрестя з вулицею Харківською до вулиці Коцюбинського. Фото 2-ї пол. 2010-х рр.



**Вигляд вулиці Глинки в напрямку від вулиці Коцюбинського.
Фото 2020 р.**

Таким чином, виходячи з наявності та історико-архітектурної цінності існуючої забудови і приймаючи до уваги умови її видового сприйняття, можна констатувати, що існуюча забудова трьох сторін даного кварталу, а також забудова протилежних від нього сторін сусідніх кварталів по вулицях Харківській, В'ячеслава Липинського та з боку Успенської площі і вулиці Коцюбинського, складають таке середовище на означених одноквартальних відрізках вулиць Харківської, В'ячеслава Липинського та з боку Успенської площі і вулиці Коцюбинського, котре визначається як частково порушене історичне середовище. Це обумовлює необхідність дотримання тут в забудові по червоних лініях характеру традиційного історичного середовища та можливість застосування третього напрямку

реконструкції історичного середовища – збереження існуючих якостей історичного середовища з включенням до нього нових елементів, враховуючи раніше наведенні особливості кожного з просторів по периметру з вказаних трьох сторін даного кварталу.

Поруч із тим, середовище на одноквартальному відрізку вулиці Глинка між вулицями Харківською та Коцюбинського визначається як порушене історичне середовище, тобто як середовище, характеристики якого не відповідають історичному середовищу. І, відповідно, тут мова про співвідношення з традиційним середовищем не йдеться. Тому тут можливе застосування четвертого напрямку реконструкції – створення якісно нового середовища з включенням до нього окремих існуючих історичних елементів. В даному випадку, як відмічено вище, налічує лише один такий елемент – головний фасад колишнього прибуткового будинку рубежу XIX – XX ст. по вулиці Глинка, № 7.

*

*

*

4. ХАРАКТЕРИСТИКА НАЯВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ, ЯКА СТОСУЄТЬСЯ ЗБЕРЕЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ ТА ТРАДИЦІЙНОГО ХАРАКТЕРУ СЕРЕДОВИЩА

Збереження об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища даного кварталу, окрім загальнодержавної нормативної бази, регулює наступна документація:

- Науково-проектна документація «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», (межі та режими використання історичних ареалів затверджені Наказом Міністерства культури, молоді та спорту України від 03.02.2020 р., № 478, історико-архітектурний опорний план у складі Генерального плану затверджено Рішенням Дніпровської міської ради від 02.09.2020 р №84/60 «Про затвердження проекту внесення змін до генерального плану розвитку м. Дніпра).
- Науково-проектна документація щодо визначення Зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Будинок прибутковий», (охоронний № 46-Дп) за адресою: місто Дніпро, вул. Харківська, № 6, затверджена **30.11.2021 р.**

Режими використання Зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Будинок прибутковий», (охоронний № 46-Дп) за адресою: місто Дніпро, вул. Харківська, № 6.

Територія пам'ятки

Виходячи з того, що предметом охорони (і взагалі власне об'єктом культурної спадщини) визначається лише його головний фасад, при тому що власне сама будівля як така відсутня а визначення її території

в контурах рештків зовнішніх стін є суто формальним, режим території пам'ятки містить наступні вимоги та обмеження:

- Необхідне пристосування пам'ятки з повною реставрацією та укріпленням головного фасаду та заміною аварійних несучих конструкцій та всієї внутрішньої структури (при цьому повне відтворення первісних параметрів будівлі не є обов'язковим, проте обов'язковим є збереження її сприйняття як завершеного архітектурного об'єкту).
- Забороняються будь-які види будівельних робіт (у тому числі і ремонтно-реставраційних) без попереднього дослідження, виконаного фахівцями, що мають відповідну кваліфікацію. До початку робіт документація повинна бути погоджена і затверджена відповідно до чинного законодавства;
- Всі роботи не повинні призводити до погіршення сприйняття архітектурно-художніх та композиційних якостей аутентичних елементів, які складають предмет охорони пам'ятки.

Охоронна зона пам'ятки

Згідно з п.5.4.6 ДСТУ Б Б.2.2-10:2016, режим використання охоронної зони спрямовується на збереження цінного, в історичному відношенні, міського середовища, візуально пов'язаного з пам'яткою. Режим в цій зоні визначається за первісною функцією пам'ятки або за її сучасним використанням з урахуванням особливостей існуючого середовища.

Виходячи із вищезазначеного, на території охоронної зони розгляданої пам'ятки по вул. Харківській, 6, встановлено режим, який забезпечує відтворення власне самої пам'ятки та її композиційно-просторової ролі, умов її сприйняття, а також прилеглого цінного історичного середовища з можливістю відтворення втрачених цінних його елементів або, у виключних випадках, компенсаційне нове будівництво

за спеціально розробленими та погодженими в установленому порядку проектами.

На території охоронної зони допускається:

- проведення протиаварійних, реставраційних, ремонтних та інших видів будівельних робіт по об'єктам культурної спадщини, передбачених законодавством;
- нове будівництво, спрямоване на регенерацію історичного середовища, реконструкція існуючих об'єктів з обов'язковим підпорядкуванням сталому, цінному в історичному відношенні, середовищу, сформованому цінною історичною забудовою. Проектування нового будівництва, або реконструкція існуючих об'єктів зі зміною геометричних параметрів, повинні виконуватись на основі 3D моделювання для уточнення габаритних розмірів новобудови, а також її співмасштабності існуючому цінному історичному середовищу. Об'єкти по червоних лініях вулиць повинні відповідати характерним для міста історичним традиційним прийомам об'ємно-просторового формування квартальної забудови, що передбачала «врівноваження» рядової забудови й акцентування наріжних будівель по відношенню до рядових будинків. Внутрішньоквартальні будинки повинні обмежуватись висотою, яка візуально не сприйматиметься з протилежних сторін вулиць і негативно не впливатиме на сприйняття традиційного характеру історичного середовища. Висота новобудови визначається від денної поверхні з врахуванням цокольного та технічних поверхів без урахування скатних дахів, які не впливають на візуальне сприйняття габаритів будівлі (в разі її улаштування);
- проведення археологічних досліджень і музеєфікація археологічних об'єктів, резервування недосліджених культурних шарів;
- проведення робіт, що забезпечують сприятливий гідрологічний режим для об'єктів культурної спадщини, пожежну безпеку, контроль

за виконанням захисту від динамічних навантажень та інших негативних техногенних та природних впливів;

- проведення робіт з впорядкування зелених насаджень і благоустрою, санації зелених насаджень, що перешкоджають огляду комплексу історичних об'єктів містобудування, або окремих об'єктів культурної спадщини;
- проведення робіт з реконструкції елементів зовнішньої реклами, яка не відповідає архітектурно-просторовому вирішенню міста за форматом та місцем розміщення, естетичним характеристикам.
- розміщення елементів зовнішнього освітлення, оптимальних за розмірами елементів озеленення території, інформаційних стендів чи вивісок, які стосуються об'єктів культурної спадщини;
- проведення земляних робіт повинне проходити під наглядом фахівця з археології;
- при компенсаційному будівництві ліворуч по фронту забудови від пам'ятки новий об'єкт на червоній лінії не повинен бути вищим ніж карниз пам'ятки;
- у разі проведення реконструкції історичних будівель, розташованих напроти розглядової пам'ятки через вулицю Харківську, необхідно витримувати сталий масштаб забудови. Збільшення висоти будівель можливе лише з відступом вглиб від головних фасадів, із забезпеченням збереження архітектурно-художніх характеристик фасадів будівель.

На території охоронної зони забороняється:

- зміна історичного розпланування;
- порушення масштабних співвідношень новобудови до історично цінної забудови;

- збільшення розмірів нових об'єктів будівництва в параметрах, які порушують традиційний характер середовища, визначені червоні та блакитні лінії;
- реконструкція історичної забудови зі зміною геометричних параметрів, які можуть призвести до порушення масштабу та характеру цінного історичного середовища;
- реконструкція історичної забудови з порушенням її архітектурно-художніх характеристик і особливостей головних фасадів та умов об'ємно-просторового сприйняття як самодостатнього об'єкта архітектури;
- розміщення будь-яких елементів, що екранують елементи огорожі балконів, архітектурний декор фасадів, таблички з назвами вулиць, номерами будинків, інформаційні таблички, що стосуються проходження інженерних комунікацій, та інші інформаційні таблички на історичних будівлях;
- будівництво промислових та виробничих підприємств;
- розміщення будь-яких рекламних конструкцій, стендів, елементів впорядкування, малих архітектурних форм (МАФ), надземних переходів, торговельних точок тощо, які порушуватимуть традиційне історичне середовище і перешкоджатимуть візуальному сприйняттю об'єктів культурної спадщини.

7.3. Зона регулювання забудови

В зоні регулювання забудови розглядової пам'ятки допускаються перетворення, які можуть носити характер активних. Ступінь перетворень та граничні параметри можливої реконструкції та будівництва на території в межах зони регулювання забудови визначаються масштабом забудови, сформованим на даний момент існуючими різночасовими та різногабаритними будівлями, які розташовуються в районі розглядової пам'ятки, в тому числі

крупномасштабними багатопверховими будівлями (насамперед, адміністративна будівля «ОблГАІ» та багатофункціональний комплекс «Призма»).

В межах зони регулювання забудови можливе проведення санації, реконструкції та оновлення існуючої забудови, при цьому безумовному збереженню підлягають архітектурно-художні характеристики головного вуличного фасаду рядової історичної будівлі, яка примикає праворуч по фронту забудови до розглядової пам'ятки архітектури та є елементом її характерного історичного середовища.

Режим використання частини території зони регулювання забудови, яка є спільною для розглядової пам'ятки та для пам'ятки архітектури місцевого значення «Особняк», вулиця В'ячеслава Липинського, 14, охор. № 51-Дп, задля запобігання подвійності її статусу, співпадає з режимом визначеним для зазначеної території в науково-проектній документації щодо Зон охорони цієї пам'ятки. Проте необхідно конкретизувати деякі положення, викладені в зазначеній документації. Так на території, яка розташовується безпосередньо на розі вулиць Харківської та В'ячеслава Липинського, відповідно на червоних лініях цих вулиць, можливе будівництво об'єму не більше чотирьох поверхів та висотою не більше 15 – 16 м від існуючої денної поверхні (до 76 м в абсолютному показнику), що приблизно відповідає рівню аттику значної історичної будівлі (вул. Харківська, 7а), розташованої на протилежному через вулицю Харківську куті цих вулиць та власне розглядової пам'ятки архітектури (вул. Харківська, 6), при цьому на відстані 6-7 метрів від червоних ліній вулиць вглиб кварталу, можливе збільшенні висоти до 20 м (до 80 м в абсолютному показнику), що приблизно відповідає висоті покрівель цих будівель. Вглибині цієї території можливе зведення будівлі висотою не більше будівлі по вулиці В'ячеслава Липинського, 7 (адміністративна будівля

«ОблГАІ») (до 41 м від денної поверхні та до 101 м в абсолютному показнику).

При оновленні забудови та заміні руйнованих та аварійних споруд на нові, бажане створення симетричної об'ємно-просторової композиції, яка підкреслить провідну композиційну роль розглядової пам'ятки в забудові парної сторони вулиці Харківської на одноквартальному відрізку між вулицями Глинки та В'ячеслава Липинського при її сприйнятті з протилежної (непарної) сторони вулиці Харківської (створення об'єму, адекватного будівлі «ОблГАІ» в районі червоної лінії вулиці Глинки), вглибині можливе створення об'єму, адекватного розташованому поруч багатофункціональному комплексу «Призма», при цьому з протилежного боку вулиці Харківської при фронтальному чи ракурсному сприйнятті, проекція об'єму нових будівель, як фонових, не повинні проглядатися більше ніж на 33% висоти екрануючої цінної історичної забудови, що відповідатиме вимогам затвердженої науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро» а також вимогам діючого Зонінгу, щодо співвідношення можливих параметрів із існуючим біля пам'ятки сталим середовищем, зокрема з розташованою безпосередньо біля пам'ятки забудовою, яка визначає просторовий та масштабний характер сформованого середовища. При проектуванні нових будівель в зоні регулювання забудови потрібно дотримуватись архітектурно-містобудівних параметрів присутніх тут історично цінних будівель (просторові, масштабні та масштабнісні, силуетні, архітектоничні, тощо, характеристики).

Частина кварталу, яка не входить в зони охорони пам'яток, визначені зазначеною науково-проектною документацією, відповідно до Науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний

план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро» **відноситься до територій регулювання забудови третьої категорії (регулювання забудови з режимом активних перетворень – території комплексної реконструкції).**

Для таких територій передбачається наступний режим використання:

ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬСЯ:

- Збереження об'єктів культурної спадщини та значної історичної забудови. Реконструкція цінної історичної забудови здійснюється за умови обов'язкового збереження цінних фасадів значних історичних будівель та бажаного збереження архітектурно-художніх особливостей головних фасадів рядових історичних будівель.

- Збереження характерних містобудівних утворень.

- Закріплення і відтворення значності пам'яток в архітектурно-просторовій композиції та історичному середовищі міста.

- Збереження оглядових точок, найсприятливіших для візуального сприйняття пам'яток.

- Впорядкування благоустрою та зелених насаджень, що перешкоджають огляду історичних містобудівних комплексів та об'єктів культурної спадщини.

- Ступінь реконструкції визначається цінністю наявних об'єктів культурної спадщини, та загальними вимогами щодо збереження традиційного характеру середовища.

- Нове будівництво та реконструкція існуючих об'єктів регламентується за розташуванням, прийомами організації, висотою, функціональним використанням відповідно до затвердженої містобудівної документації.

ДОПУСКАЮТЬСЯ:

- Допустима висота реконструйованих та нових будівель в зоні регулювання забудови третьої категорії обмежується висотою, яка забезпечить збереження сприйняття традиційного характеру середовища, розташованого на Територіях регулювання забудови першої та другої категорій.

- Реконструкція цінної історичної забудови за умови обов'язкового збереження цінних фасадів значних історичних будівель та бажаного збереження архітектурно-художніх особливостей головних фасадів рядових історичних будівель.

- Земляні роботи на територіях археологічного культурного шару з обов'язковим археологічним наглядом.

- Допускається проведення комплексної реконструкції, яка може носити характер активних перетворень. Можливе створення нового середовища (оскільки історичне середовище порушене, тобто фактично відсутнє як стає цінне містобудівне утворення), якщо це не впливає на сприйняття традиційного характеру середовища, розташованого на Територіях регулювання забудови першої та другої категорій.

На червоних лініях кварталів та на територіях, що безпосередньо примикають до Територій регулювання забудови першої та другої категорій, необхідне збереження масштабу забудови, співвідносного з масштабом забудови прилеглих територій (в тому числі розташованих на протилежних сторонах вулиць), які відносяться до Територій регулювання забудови першої та другої категорій (узагальнена середня або максимальна поверховість).

Для об'єктів, проєктованих у внутрішньоквартальному просторі рекомендована висота, яка не буде проглядатися з протилежних сторін вулиць і як фонова негативно не впливатиме на сприйняття об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища.

При будівництві та реконструкції об'єктів вище 20 м, або таких, що будуть проглядатися з протилежних сторін вулиць, остаточні параметри мають бути визначені містобудівною документацією, розробленою відповідно до завдання на її розробку з відповідним аналітичним розділом, в якому містяться вимоги щодо збереження провідної ролі об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру цінного історичного середовища, в залежності від їх історико-архітектурних особливостей на конкретних територіях. При цьому, якщо на червоній лінії знаходиться цінна історична забудова, яка складає цілісні середовищні утворення, гранична висота нових або реконструйованих будівель, які розміщуються в глибині кварталів, має визначатися таким чином, щоб при фронтальному чи ракурсному сприйнятті з протилежної сторони вулиць, що обмежують цей квартал, проекція їх об'єму, як фонового, не проглядалася більше ніж на 33% висоти екрануючої цінної історичної забудови, що розташована на червоній лінії вулиці і складає цілісні середовищні утворення.

Для вже існуючих об'єктів, висота яких перевищує висотні параметри, визначені для реконструйованих/нових об'єктів будівництва на Територіях регулювання забудови третьої категорії, можливе проведення робіт з їх модернізації: заміна плоских дахів на скатні (без влаштування мансардних поверхів), заміна форм та конфігурацій існуючих дахів з метою підвищення їх експлуатаційних якостей (без влаштування додаткових мансардних поверхів), роботи з опорядження фасадів.

Для вже існуючих об'єктів, висота яких перевищує зазначені висотні параметри, що встановлені режимом використання території регулювання забудови першої категорії, можливе проведення робіт з їх модернізації: роботи з опорядження фасадів, заміна форм та конфігурацій існуючих дахів з метою підвищення їх експлуатаційних якостей (без влаштування мансардних поверхів, у разі якщо вони

негативно впливають на сприйняття архітектурних характеристик об'єкту та традиційного характеру середовища), тощо.

Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини та орган місцевого самоврядування, на території якого проводяться земляні роботи.

Проекти містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт мають бути погоджені відповідно до законодавства.

ЗАБОРОНЯЮТЬСЯ:

- Будівництво естакад та ділянок транспортних магістралей, влаштування об'єктів інфраструктури (в т.ч. надземних переходів, містків, інженерних споруд та комунікацій, тощо), малих архітектурних форм, які порушують традиційний характер середовища та перешкоджають огляду історичних містобудівних комплексів та об'єктів культурної спадщини. Якщо такі споруди мають бути зведені, застосовують технічні прийоми і конструкції, що не дисонують з пам'ятками та історичною забудовою.

- Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини об'єктів культурної спадщини або гідрологічний режим території, якщо це може негативно вплинути на їх збереження.

- Знесення об'єктів культурної спадщини та значної історичної забудови. Роботи на об'єктах культурної спадщини, які призводять до зміни або зникнення предмету охорони, а саме: архітектурно-художніх особливостей головних фасадів (декоративне оздоблення, колір, лицьовий матеріал, тощо), об'ємно-просторових характеристик будівель (у разі надбудови та прибудови влаштування мансард, які

призводять до зміни таких характеристик, тощо), цінного планування та оформлення інтер'єрів, тощо.

Порушення архітектурно-художніх характеристик значних історичних будівель з боку головного фасаду (фасадів).

- Будівництво на червоних лініях кварталів та на територіях, що безпосередньо примикають до Територій регулювання забудови першої та другої категорій, об'єктів, які порушують масштаб забудови, співвідносний з масштабом забудови прилеглих територій (в тому числі розташованих на протилежних сторонах вулиць), які складають цілісні середовищні утворення та відносяться до Територій регулювання забудови першої та другої категорій (узагальнена середня або максимальна поверховість).

- Будівництво або реконструкція об'єктів висотою більше 20 м, або таких, що проглядаються з протилежних сторін вулиць, що обмежують квартал, без розробки містобудівної документації, розробленої відповідно до завдання на її розробку з відповідним аналітичним розділом, в якому містяться вимоги щодо збереження провідної ролі об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру цінного історичного середовища, в залежності від їх історико-архітектурних особливостей на конкретних територіях. Зазначена містобудівна документація повинна містити обґрунтування перевищення граничних параметрів забудови у випадках, коли на червоній лінії знаходиться цінна історична забудова, що складає цілісні середовищні утворення. Максимальна висота нових або реконструйованих будівель, які розміщуються в глибині кварталів, має визначатися таким чином, щоб при фронтальному чи ракурсному сприйнятті з протилежної сторони вулиці проекція їх об'єму, як фонового, не проглядалася б більше ніж на 33% висоти екрануючої цінної історичної забудови, що розташована на червоній лінії вулиці і складає цілісні середовищні утворення.

- Розміщення промислових підприємства, транспортних, складських та інші споруд, що створюють значні вантажні потоки, забруднюють повітряний та водний басейни, вогне- та вибухонебезпечні об'єкти, а також об'єкти, що є дисгармонійними до середовища, яке охороняється.

- Екранування об'єктів культурної спадщини новобудовами та зеленими насадженнями зі сприятливих боків огляду та зведення нових будинків і споруд екранної структури, просторових домінант, які негативно впливають на композиційну значимість об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища.

- Будівництво об'єктів, які не відповідають викладеним вище вимогам.

*

*

*

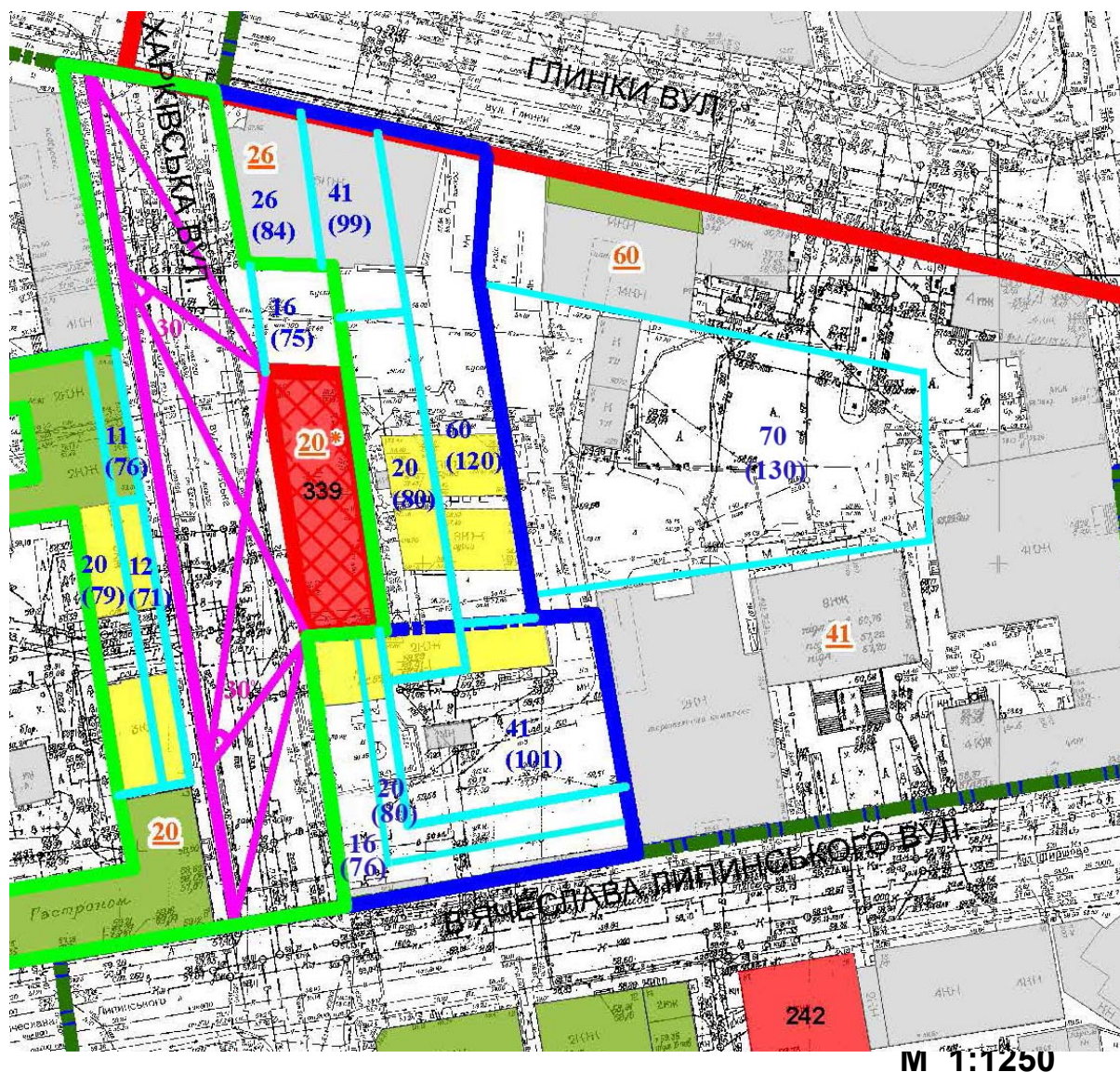
5. ВИЗНАЧЕННЯ ПАРАМЕТРІВ ЗАБУДОВИ З ВРАХУВАННЯМ ЗБЕРЕЖЕННЯ ПРОВІДНОЇ РОЛІ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ ТА ТРАДИЦІЙНОГО ХАРАКТЕРУ ЦІННОГО ІСТОРИЧНОГО СЕРЕДОВИЩА

Частина кварталу, на якій можливе проведення реконструкції та нового будівництва практично повністю входить в Зони охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Будинок прибутковий», (охоронний № 46-Дп) по вул. Харківській, № 6. Відповідно граничні параметри реконструкції та нового будівництва на цій території повинні відповідати обмеженням, викладеним в розділі 4, що в свою чергу відповідатиме сталому масштабу існуючої історичної забудови по червоним лініям вул. Харківської та В'ячеслава Липинського та відносно нової багатоповерхової забудови всередині кварталу. Необхідне пристосування зазначеної пам'ятки з повною реставрацією та укріпленням головного фасаду та заміною аварійних несучих конструкцій та всієї внутрішньої структури (при цьому повне відтворення первісних параметрів будівлі не є обов'язковим, проте обов'язковим є збереження її сприйняття як завершеного архітектурного об'єкту). Ліворуч та праворуч по фронту забудови від зазначеної пам'ятки архітектури можливе зведення будівлі адекватної за масштабом пам'ятці (не вище карнизу пам'ятки по фронту забудови та підвищенням відповідно до висоти пам'ятки з відступом від червоної лінії). При цьому безумовному збереженню підлягають архітектурно-художні характеристики головного вуличного фасаду рядової історичної будівлі, яка примикає праворуч по фронту забудови до розглядової пам'ятки архітектури та є елементом її характерного

історичного середовища. На території, яка розташовується безпосередньо на розі вулиць Харківської та В'ячеслава Липинського, відповідно на червоних лініях цих вулиць, можливе будівництво об'єму не більше чотирьох поверхів та висотою не більше 15 – 16 м від існуючої денної поверхні (до 76 м в абсолютному показнику), що приблизно відповідає рівню аттику значної історичної будівлі (вул. Харківська, 7а), розташованої на протилежному через вулицю Харківську куті цих вулиць та власне розглядової пам'ятки архітектури (вул. Харківська, 6), при цьому на відстані 6-7 метрів від червоних ліній вулиць вглиб кварталу, можливе збільшенні висоти до 20 м (до 80 м в абсолютному показнику), що приблизно відповідає висоті покрівель цих будівель. Вглибині цієї території можливе зведення будівлі висотою не більше будівлі по вулиці В'ячеслава Липинського, 7 (адміністративна будівля «ОблГАІ») (до 41 м від денної поверхні та до 101 м в абсолютному показнику). На розі вулиць Харківської та Глінки необхідно збереження сталого масштабу забудови (або збереження існуючої будівлі, або їїзамінв на адекватну за габаритами) при цьому з відступом від червоної лінії вулиці Харківської можливо створення об'єму, адекватного будівлі «ОблГАІ» в районі червоної лінії вулиці Глинки). Вглибині кварталу можливе створення об'єму, адекватного розташованому поруч багатофункціональному комплексу «Призма», який за межами зон охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Будинок прибутковий», (охоронний № 46-Дп) по вул. Харківській, № 6 може бути збільшений, за умови повної відсутності впливу на сприйняття зазначеної пам'ятки.

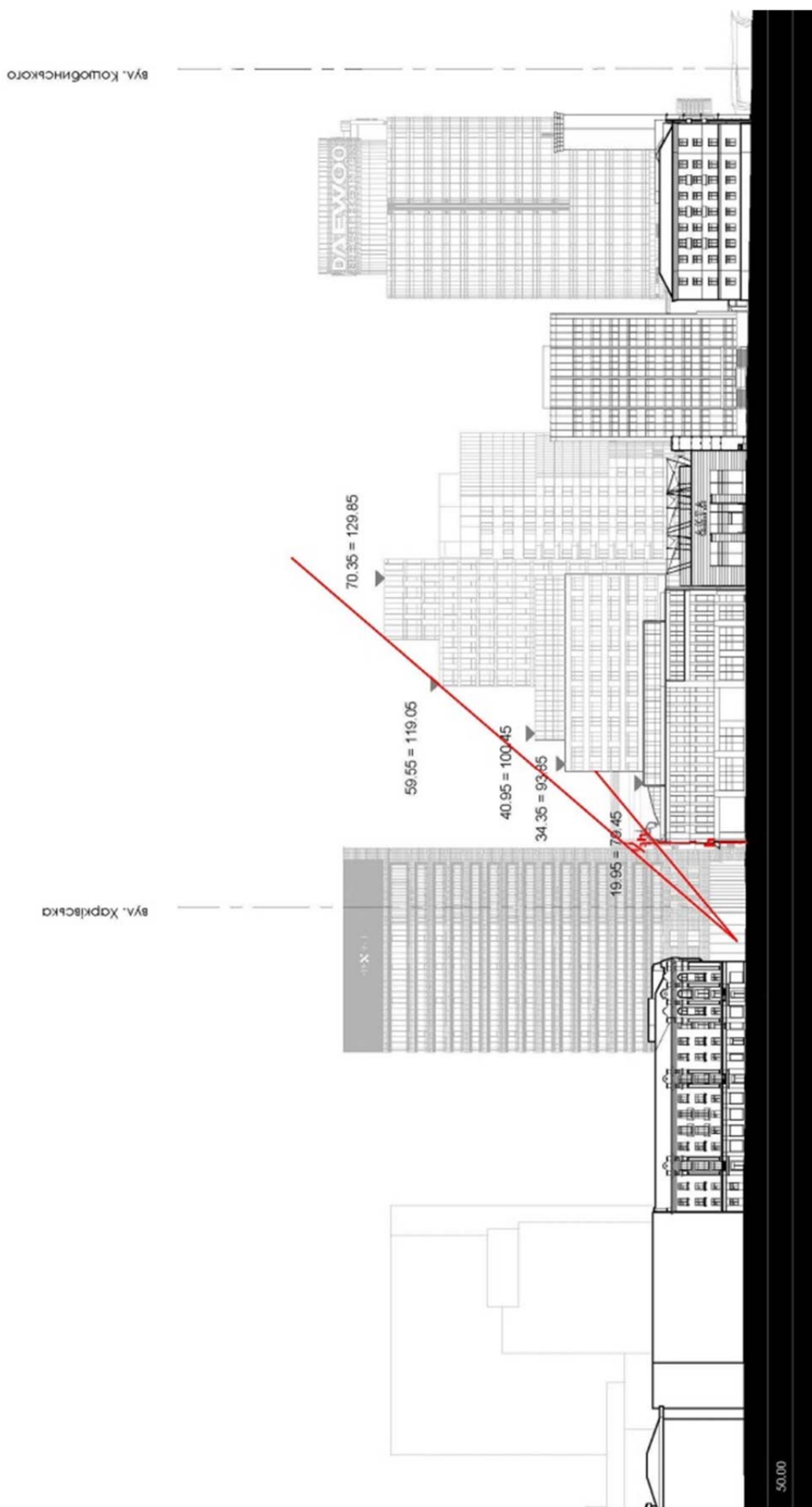
На схемі вказані допустимі граничні висоти реконструйованої або нової забудови на території, можливої реконструкції (в метрах від рівня денної поверхні та в дужках в абсолютному показнику за балтійською системою висот).

СХЕМА ВИСОТНИХ ОБМЕЖЕНЬ



Умовні позначення

- пам'ятка архітектури місцевого значення
- щойно виявлені об'єкти культурної спадщини (об'єкти архітектури)
- значні історичні будівлі, що рекомендовані до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини (об'єкти архітектури)
- значні історичні будівлі
- рядова історична забудова
- малоцінна історична забудова
- сучасна та історично не класифікована забудова
- межа історичного ареалу
- територія пам'ятки архітектури
- зона охорони пам'ятки архітектури
- зона регулювання забудови
- видовий фронт
- 16
(76) межі висотних обмежень для нової забудови або реконструкції
висота вказана в метрах від рівня існуючої земної поверхні
у лапках абсолютна висота в Балтійській системі висот
- 14 висота будівель, які визначають масштаб існуючої забудови
(в метрах від рівня існуючої земної поверхні)
- раніше затверджені межі охоронних зон пам'яток
- раніше затверджені межі зон регулювання забудови



Графічний аналіз впливу можливих нових об'єктів на пам'ятку архітектури по вул. Харківській, № 6 – Прибутковий будинок Померанца. За матеріалами, наданими Архитектурним бюро «FILIMONOV & KASHIRINA architects»

ВИКОРИСТАНІ МАТЕРІАЛИ:

1. Акт технічного стану пам'ятки культурної спадщини за адресою вул. Харківська, 6 від 07.11.2017р.
2. Андреев Л. В. Основы исследования и реконструкции города. – М.: МАРХИ, 1983.
3. Андрущенко Н.А., Зубарев С.Е., Ленченко В.А. Днепропетровск. Архитектурно-исторический очерк. – К.: «Будівельник», 1985.
4. Весь Екатеринослав: Ежегодник. – Екатеринослав: Издание Л. И. Сатановского, 1898, 1905, 1910, 1915.
5. Водзинский Е. Е. Учет видового раскрытия памятников архитектуры при реконструкции городов // В кн.: Градостроительство: Республиканский межведомственный сборник. – Киев: КиевНИИПград, 1978, вып. 24, с. 15-20.
6. Водзинський Є. Є. Принципи та методи охорони видового розкриття пам'яток архітектури в краєвиді історичних міст (1970-і - 1990-і рр.): автореф. дис. ... канд. архіт. : 18.00.01 / Є. Є. Водзинський ; Нац. акад. образотв. мистец. і архіт. — К., 2011. — 29 с.
7. Вся Екатеринославщина на 1926 год. – Екатеринослав, 1925.
8. Вулиці і площі Дніпропетровська / Під заг. Ред. Г. І. Шевченко. – Дніпропетровськ: Промінь, 1967.
9. Гаряев Р. М. Регулирование высот современной застройки в городах с ценным историко-архитектурным наследием. / В кн.: Известия вузов (Серия «Строительство и архитектура»). – Новосибирск: 1971, № 4, с. 87-91.

10. Державний реєстр нерухомих пам'яток України: Реєстр пам'яток місцевого значення.
11. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування і забудова територій.
12. ДСТУ Б Б.2.2-10-16. Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування.
13. Екатеринославская губерния: Екатеринославский адрес-календарь. – Екатеринослав: Издание губ. Стат. Комитета, 1864, 1867, 1900-1901, 1903, 1910, 1912, 1915-1917.
14. Закон України про охорону культурної спадщини. Поточна редакція.
15. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». Поточна редакція.
16. Зони охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Особняк», вулиця В'ячеслава Липинського, 14, охор. № 51-Дп. // Науково-проектна документація / ПП «САД» – Дніпропетровськ, 2005.
17. Зони охорони пам'ятки архітектури місцевого значення «Будинок прибутковий», (охоронний № 46-Дп) по вул. Харківській, № 6 // Науково-проектна документація / ФОП Житников В.В. – Дніпро, 2021.
18. Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпра // Науково-проектна документація / Міжнародний центр культурної спадщини та культурних цінностей // Наук. кер. Ревський С. Б., ГАП Ревський І. С. – Київ, 2019. (Наказ Міністерства культури, молоді та спорту України від 03.02.2020 р № 478, Рішення Дніпровської міської ради від 02.09.2020 р №84/60 «Про затвердження проекту внесення змін до генерального плану розвитку м. Дніпра 2020 р.).

19. Иконников А. В. Архитектура города (эстетические проблемы композиции). Москва, 1972.
20. Колосок Б. В. Пам'ятки містобудування та їх охорона // Праці Центру пам'яткознавства. Вип. 3. – К., 2001. – С. 49–72.
21. Короев Ю., Федоров М. Архитектура и особенности зрительного восприятия. – М.: Гос. изд-во лит. по стр-ву и архитектуре, 1954.
22. Методические рекомендации по исследованию историко-архитектурного наследия в городах Украинской ССР. / Водзинский Е.Е. и др. – Киев, КиевНИИПградостроительства – КиевНИИТИ, 1982.
23. Методичі рекомендації щодо розроблення історичних (історико-архітектурних) довідок, затверджені наказом Міністерства культури і туризму України від 02.11.2009 № 956/0/16-09.
24. Наказ Міністерства культури України від 18.02.2009 №100/0/16-09 «Про затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток та занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України».
25. Наказ Міністерства культури і туризму України від 21.12.2010 р. №1266/0/16-10.
26. Откорректированный Словник памятников градостроительства и архитектуры города Днепропетровска (для Свода памятников Украины) / Сост.: Ревский С. Б., Андрущенко Н. П., Тыманович Е. В., Тимофеенко, В. И. / Утверждено зам. председателя облисполкома Р. П. Музалевой, 1987.
27. Перелік пам'яток містобудування та архітектури місцевого значення Дніпропетровської області / Затверджено розпорядженням голови облдержадміністрації від 12 квітня 1966 р. № 158-р.
28. Планы г. Екатеринослава (Днепропетровска). Конец XVIII – середина XX вв.– ДДІМ, ДДООА, РГАДА, РГВИА, РГИА.

29. План зонування території м. Дніпра (Зонінг) // Містобудівна документація / „Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромісто» імені Ю.М. Білоконя” // Київ, 2020. (Рішення Дніпровської міської ради від 20.10.2021 р №212/11 «Про затвердження проекту внесення змін до плану зонування території м. Дніпра»).
30. Полное собрание законов Российской империи: Книга чертежей и рисунков (планы городов) / 1-е собр. – СПб., 1839
31. Порядок визначення категорій пам'яток для занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України / Затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 р. № 176.
32. Прибега Л. В. Архитектурная памятникоохранная методика, как научная дисциплина / Праці Центру пам'яткознавства: Зб. наук. пр. — 2010. — Вип. 17. — С. 16-23.
33. Проект реконструкції будинку № 6 по вул. Харківській в м. Дніпропетровську / Архітектурна студія «Студія – 7». – Дніпропетровськ, 2001.
34. Пруцын О. И. Город и архитектурное наследие. М.: Стройиздат, 1980.
35. Пруцын О. И. Проблемы архитектурно-исторической среды // Архитектурно-историческая среда. – М.: Стройиздат, 1990. – С. 12–22.
36. Ревский И. С. Планы И. Е. Старова как проектная основа натурального формирования г. Екатеринослава на Днепре в конце XVIII века / Строительство, материаловедение, машиностроение: Сб. науч. тр. – Днепропетровск. ПГАСА, 2004. – Вып. 27, ч. 3. – С. 133-137.

37. Ревский С. Б. Зодчие, инженеры, художники, участвовавшие в формировании Екатеринослава (конец XVIII – начало XX вв.). – Днепропетровск, 1981.
38. Ревский И. С. Реминисценция как реконструктивный прием возрождения композиционно-пространственных характеристик классицистической площади (на примере пл. Д. Бедного в г. Днепропетровске) / Современные проблемы архитектуры и градостроительства: Науч.-техн. сб. – К., КНУБА, 2005. – Вып. 14. – С. 66-75.
39. Ревский С. Б. Формирование и развитие исторического центра г. Днепропетровска. В кн.: Памятники русской архитектуры и монументального искусства. Стил, атрибуції, датировки. – Москва, Наука, 1983. – С. 262 – 278.
40. Ревский С. Б. Историко-архитектурное развитие г. Днепропетровска и основные принципы выделения зон охраны. / В 3-х т. Москва, ВНИИИ, 1983.
41. Ревский С. Б. Рекомендации по реконструкции исторической архитектурной среды г. Днепропетровска / Научно технический отчет (1 том) / Х/д № 806; № Гос. Регистрации 01830054593. – Днепропетровск, ДИСИ, 1986.
42. Ревский С. Б. Методология учёта и классификации застройки по историко-архитектурной ценности к историко-архитектурному опорному плану города. В кн.: Сучасні проблеми дослідження, реставрації та збереження культурної спадщини: Збірник наукових праць з мистецтвознавства, архітектурознавства і культурології / Академія мистецтв України, Інститут проблем сучасного мистецтва. – Київ: “Музична Україна”, 2004. – Вип. 1, с. 157 – 170.
43. Рекомендации по реконструкции исторической архитектурной среды г. Днепропетровска» / Науч. рук. Ревский С. Б. / Классификационные планы-схемы и паспортные карты зданий (38

- томов) / Х/д № 806; № Гос. Регистрации 01830054593. – Днепропетровск, ДИСИ, 1986. – Том: Классификационные планы-схемы и паспортные карты зданий: Часть IV, зона Г, кварталы 12 – 18, с. 29 (План-схема квартала Г-14), с. 38 (Паспортная карта здания Г-14-8).
44. Середюк И. И. Восприятие архитектурной среды. – Львов: Вища школа, 1979.
 45. Старостін В. С. Столиця степового краю. Дніпропетровськ.-Д.: ВАТ «Дніпрокнига»-2004.
 46. Товстенко Т. Д. Методика исследования и преобразования исторической среды городов. / В кн.: Градостроительство и архитектура (Жилые дома и общественные здания). Киев, ЗНИИЭП, 1981, вып. 17.
 47. Шатров М. Город на трех холмах: Книга о старом Екатеринославе. – 2-е изд., исправ. и доп. – Днепропетровск: Промінь, 1969.
 48. Шатров М. С вершины полувека. – Днепропетровск, 1968.
 49. Щенков А. С. Соотношение памятников архитектуры и окружающей среды // В кн.: Методика и практика сохранения памятников архитектуры. – М.: Стройиздат, 1974. – С. 26–29.

*

*

*

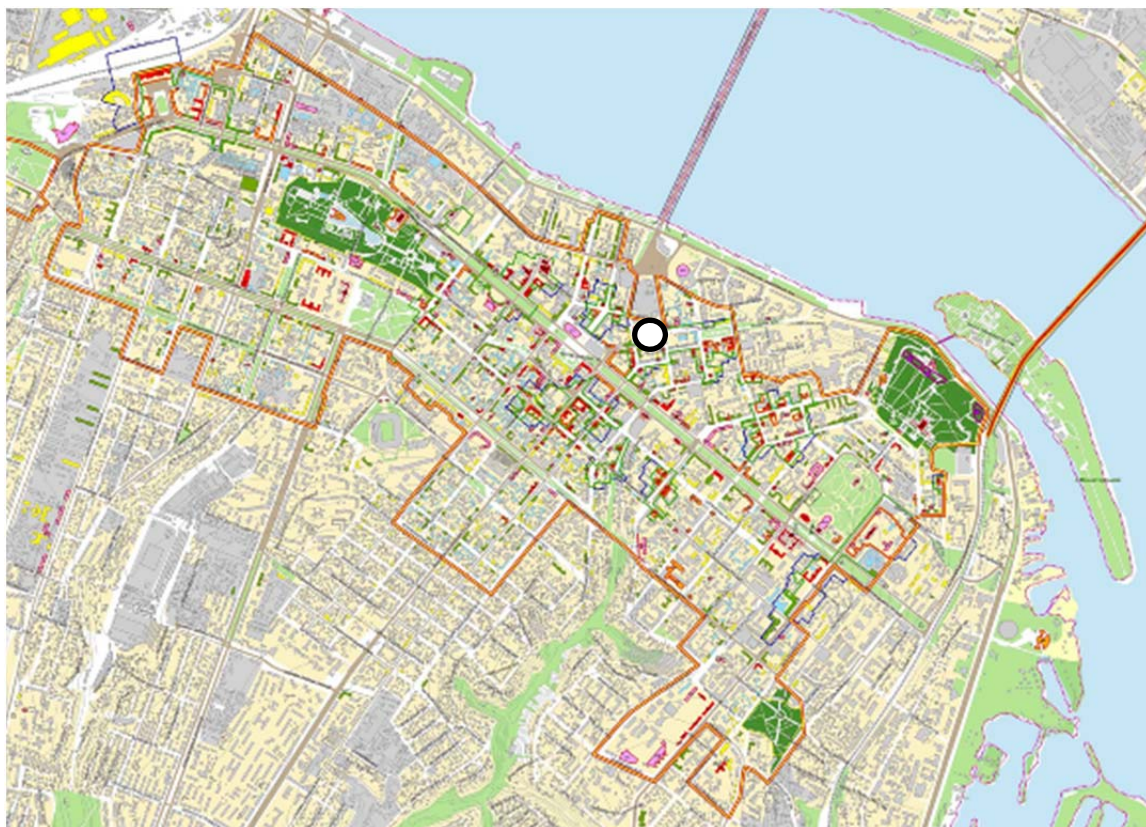
Перелік ілюстрацій

1. Ситуаційний план м. Дніпро
2. Схема меж історичного ареалу «Центральний» (2020 р.)
3. Викопіювання з історико-архітектурного опорного плану міста (2020 р.)
4. Фрагмент схеми з режимами використання історичних ареалів.
5. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1790 р. 2-й план І. Є. Старова.
6. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1792 р. 3-й план І. Є. Старова.
7. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1793 р. Л. Ігнат'єв.
8. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1817 р. В. І. Гесте.
9. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1871 р.
10. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1882 р. Модін
11. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1889 р.
12. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1890 р. М. Кутєпов.
13. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1915 р.
14. Фрагмент плану м. Дніпропетровська. 1930 р.
15. Вигляд фрагменту забудови. На задньому плані пам'ятка архітектури по вул. Харківській, № 6 – Прибутковий будинок Померанца. Фото 1900-х рр.
16. Вигляд фрагменту забудови. На задньому плані пам'ятка архітектури по вул. Харківській, № 6 – Прибутковий будинок Померанца. Фото сер. 1950-х рр.
17. Пам'ятка архітектури по вул. Харківській, № 6 – Прибутковий будинок Померанца. Фото сер. 1970-х рр.
18. Пам'ятка архітектури по вул. Харківській, № 6 – Прибутковий будинок Померанца. Фото сер. 1980-х рр.

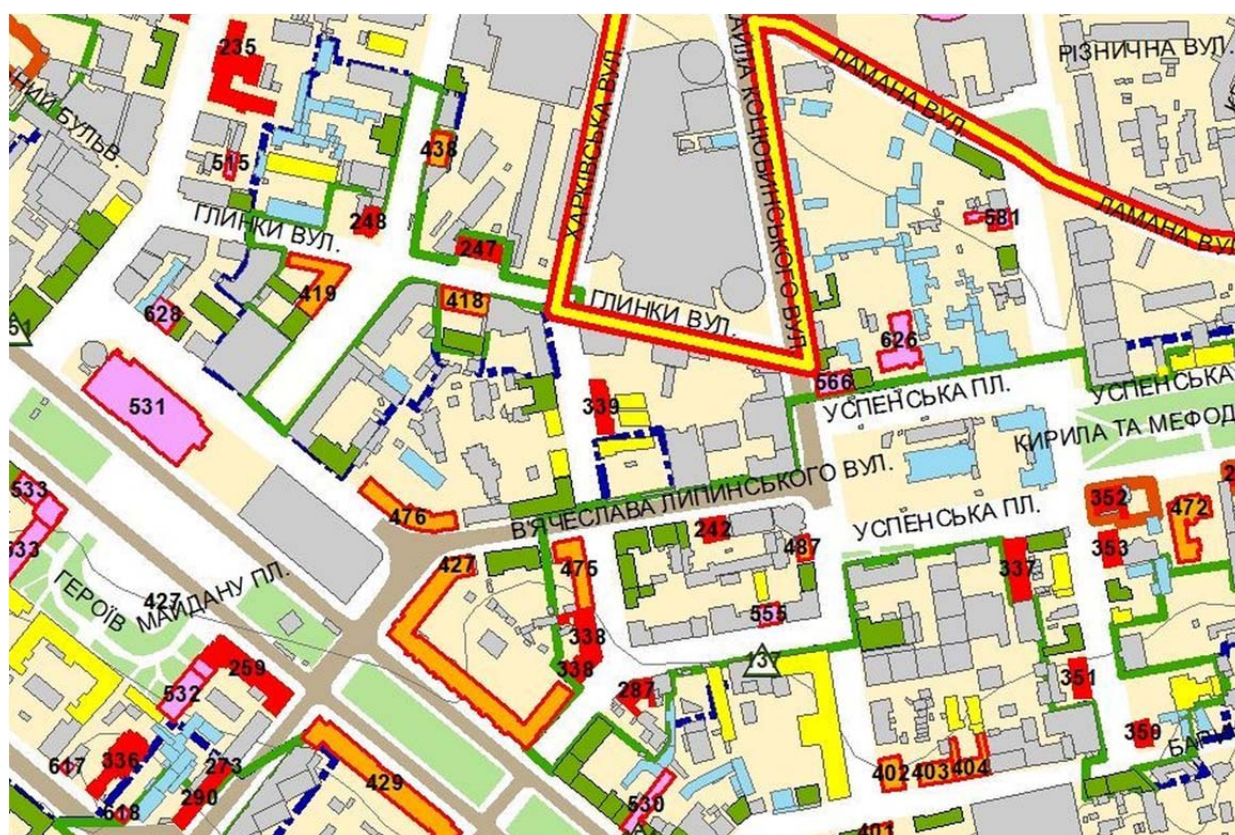
ІЛЮСТРАЦІЇ



1. Ситуаційний план м. Дніпро

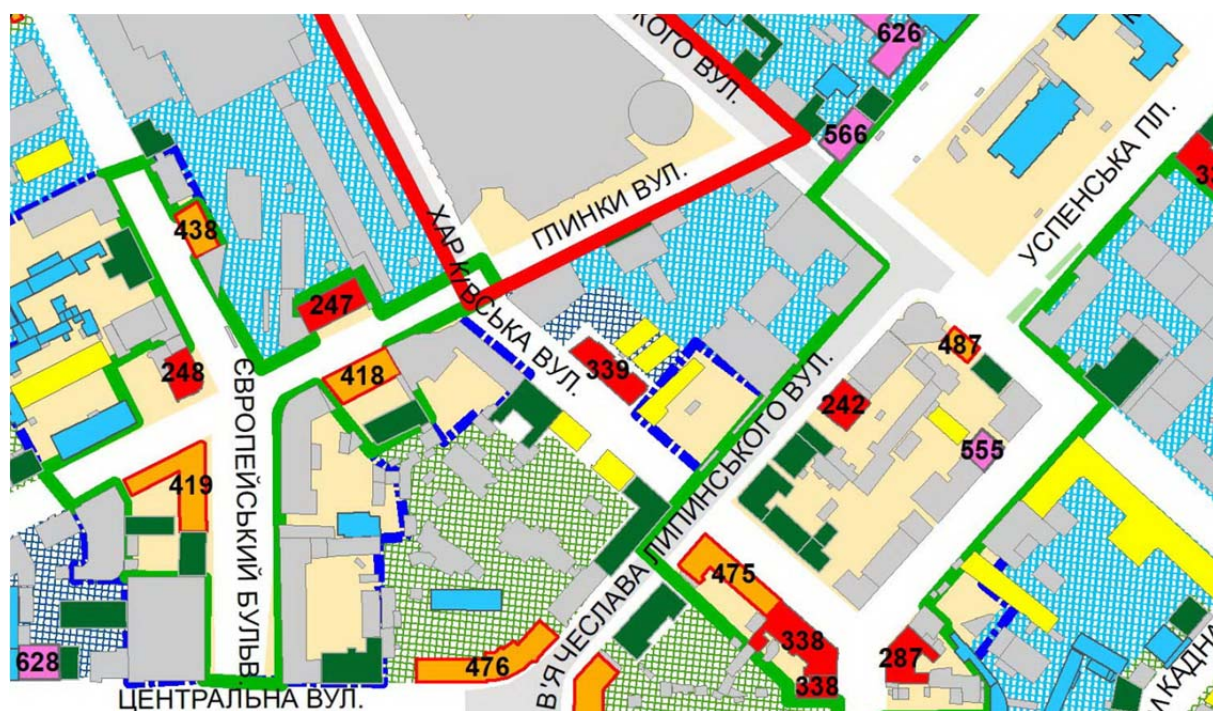


2. Схема меж історичного ареалу «Центральний» (2020 р.)



-  адміністративна межа міста
-  землі Дніпровського району
-  межі історичних ареалів
-  пам'ятка архітектури національного значення
-  пам'ятка архітектури місцевого значення
-  територія пам'ятки
-  охоронна зона пам'ятки архітектури
-  зона регулювання забудови
-  щойно виявлені об'єкти культурної спадщини (об'єкти архітектури)
-  значні історичні будівлі, що рекомендовані до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини (об'єкти архітектури)
-  значні історичні будівлі
-  рядові історичні будівлі
-  малоцінні історичні будівлі
-  сучасна та історично не класифікована забудова

3. Викопіювання з історико-архітектурного опорного плану міста (2020 р.)

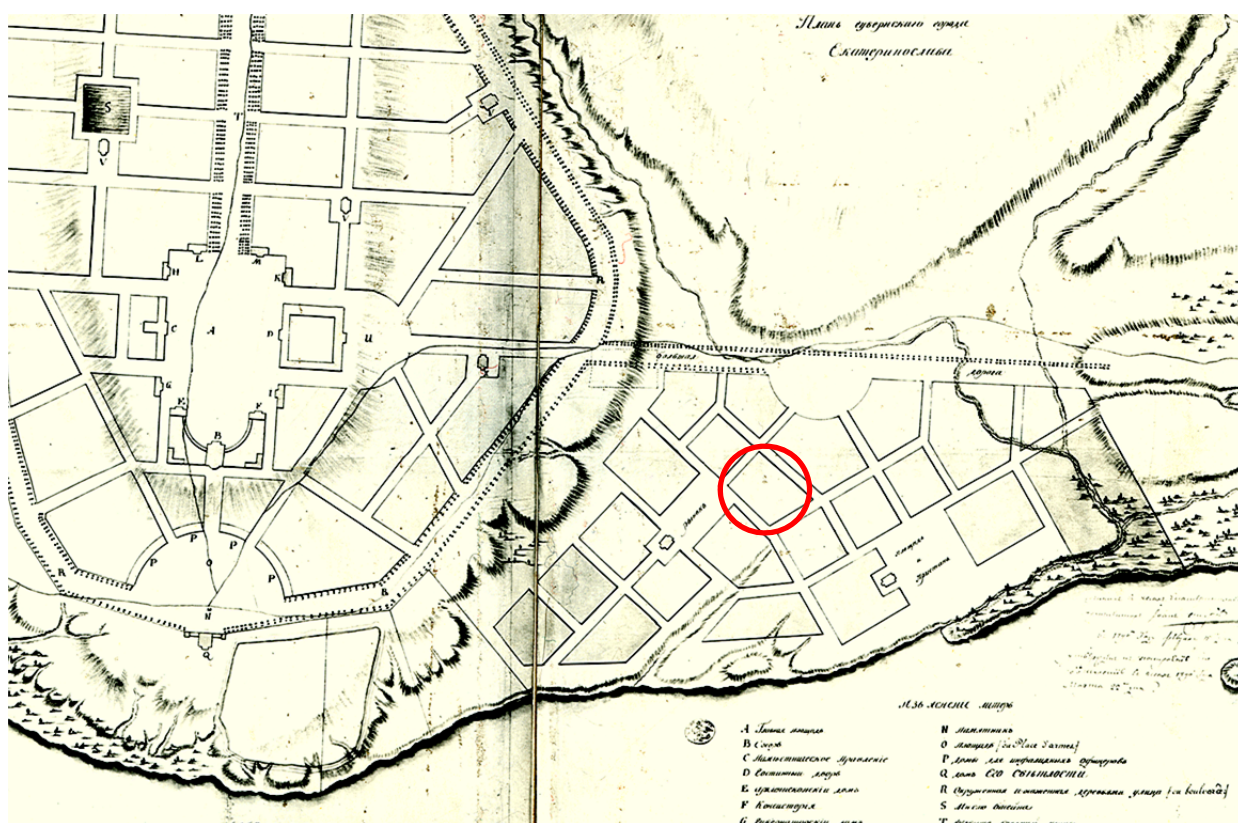


-  межі історичних ареалів
-  пам'ятка архітектури національного значення
-  пам'ятка архітектури місцевого значення
-  територія пам'ятки архітектури
-  охоронна зона пам'ятки
-  зона регулювання забудови
-  щойно виявлені об'єкти культурної спадщини (об'єкти архітектури)
-  значні історичні будівлі, що рекомендовані до взяття на державний облік як об'єкт культурної спадщини (об'єкти архітектури)
-  значні історичні будівлі
-  рядові історичні будівлі
-  малоцінні історичні будівлі
-  сучасна та історично не класифікована забудова

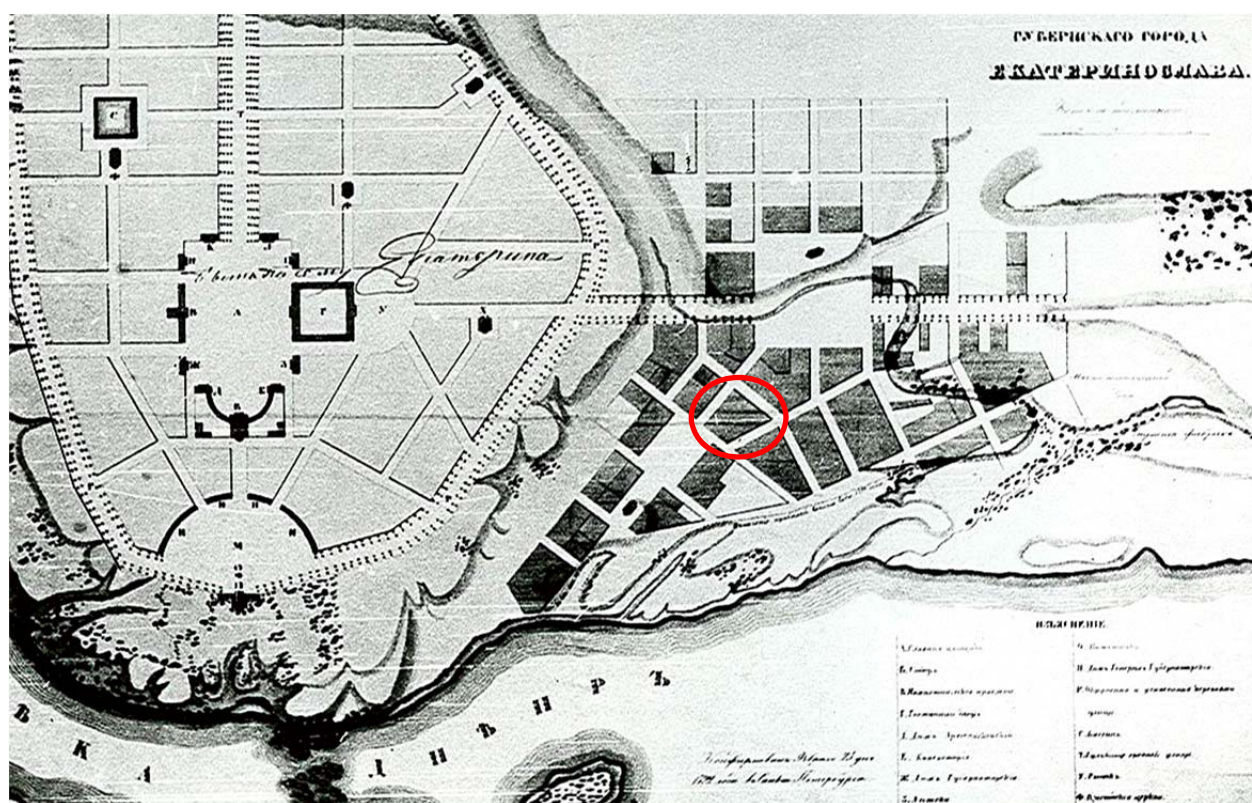
Режими регулювання забудови

-  режим регулювання забудови першої категорії
(регулювання забудови з режимом мінімальних перетворень)
-  режим регулювання забудови другої категорії
(регулювання забудови з режимом обмежених перетворень)
-  режим регулювання забудови третьої категорії
(регулювання забудови з можливими активними перетвореннями - території комплексної реконструкції)

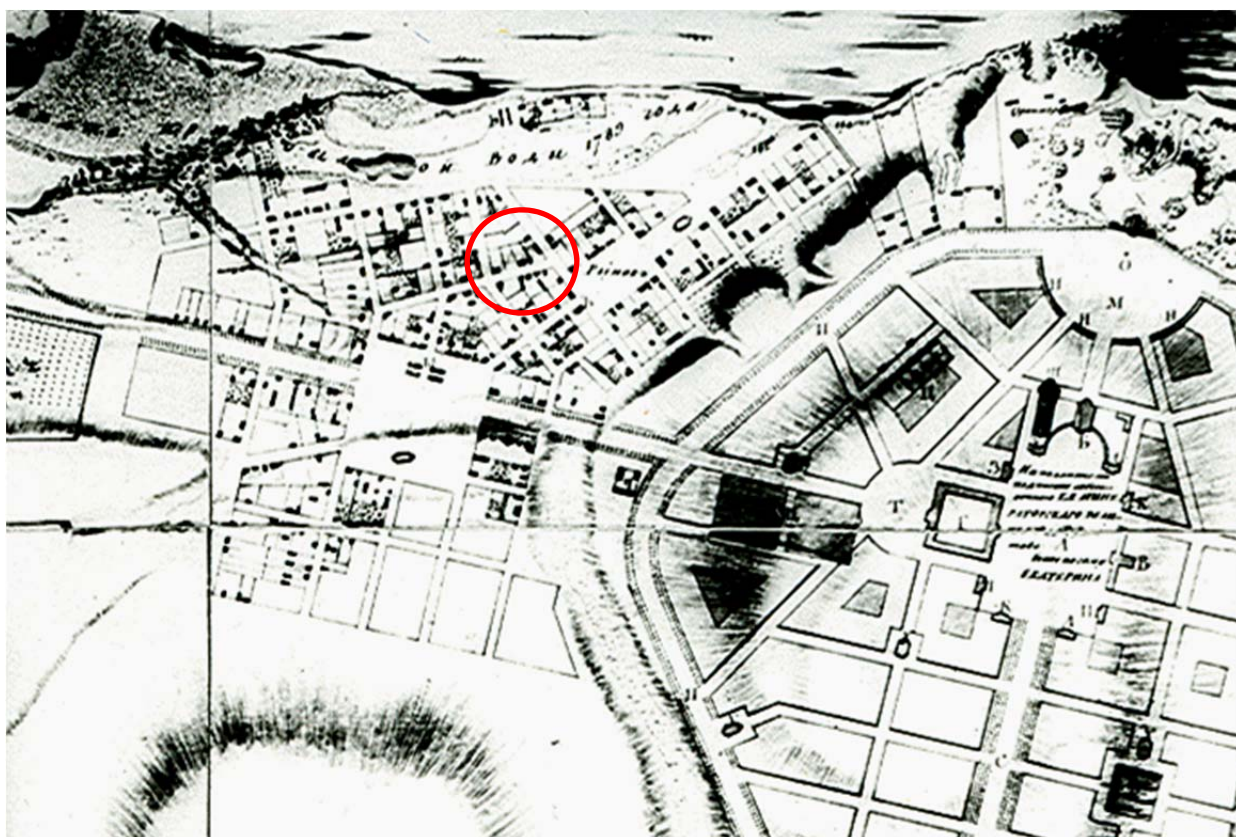
4. Фрагмент схеми з режимами використання історичних ареалів.



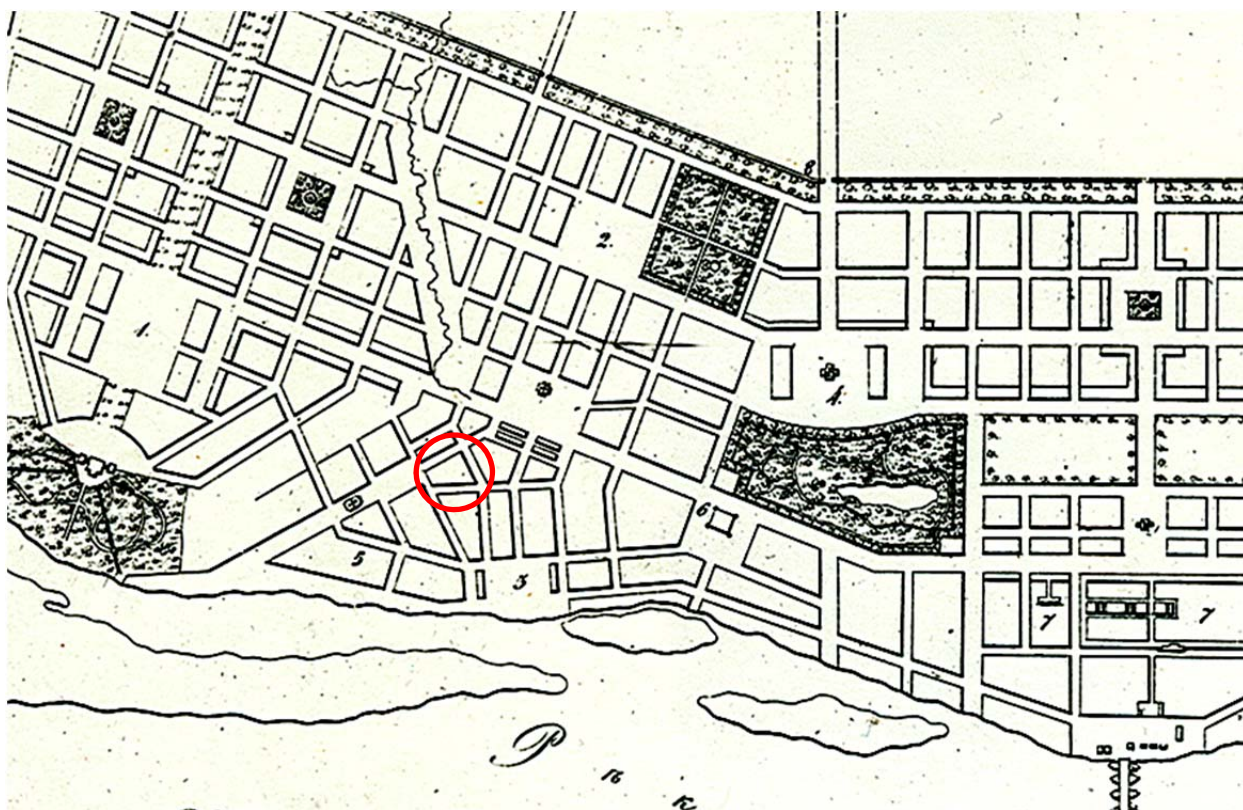
5. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1790 р. 2-й план I. Є. Старова.



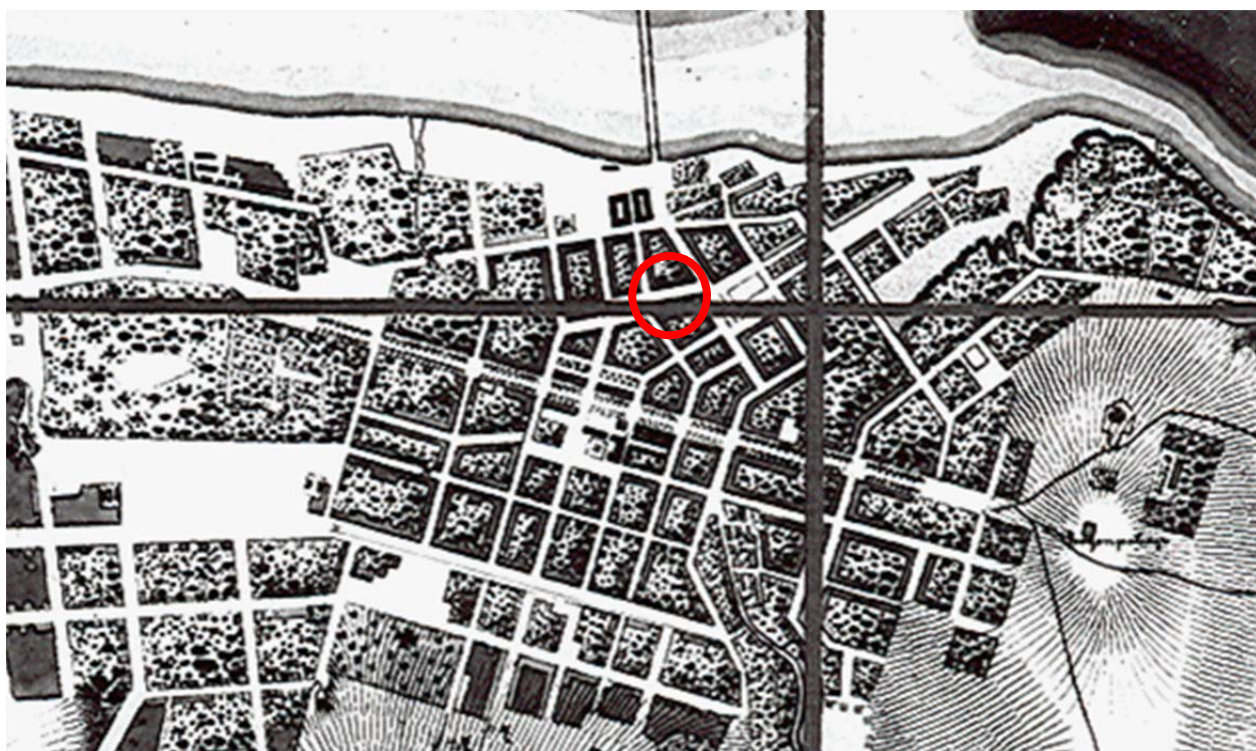
6. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1792 р. 3-й план I. Є. Старова.



7. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1793 р. Л. Ігнат'єв.



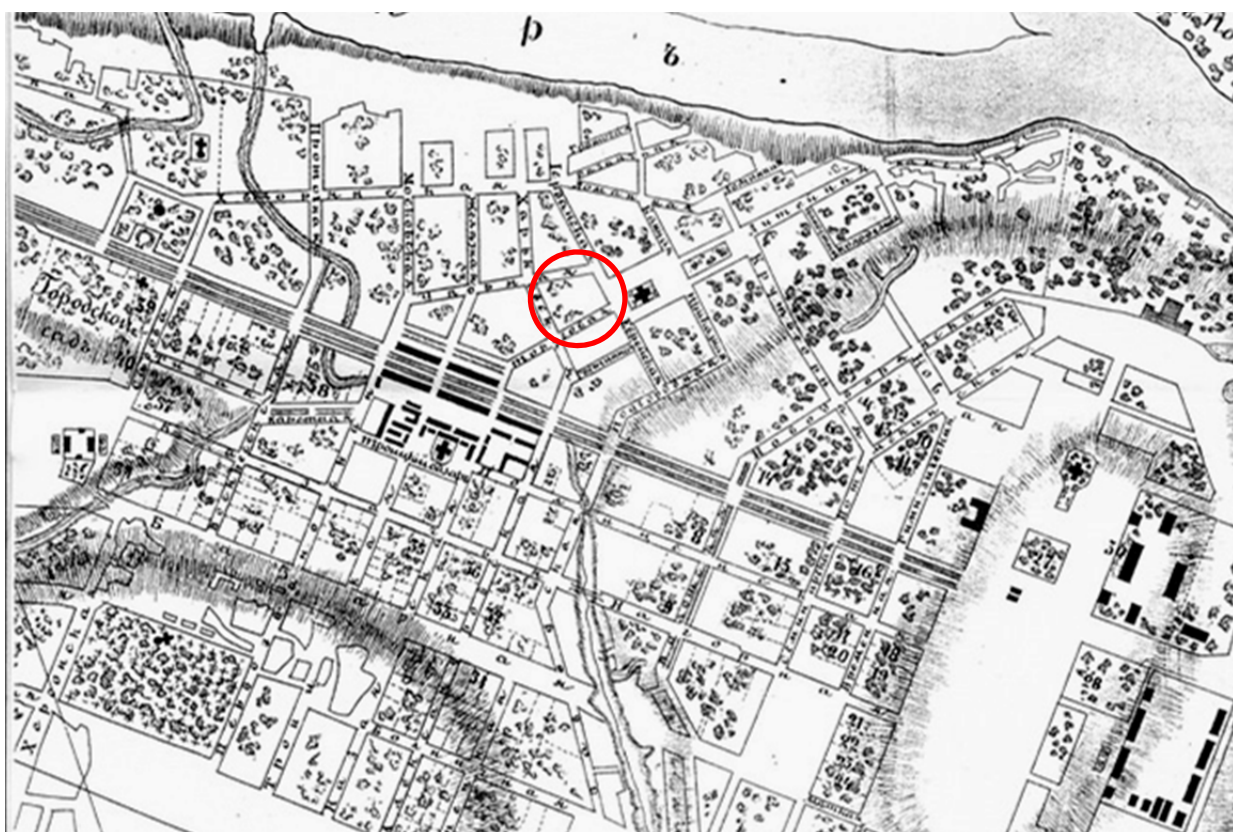
8. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1817 р. В. І. Гесте.



9. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1871 р.



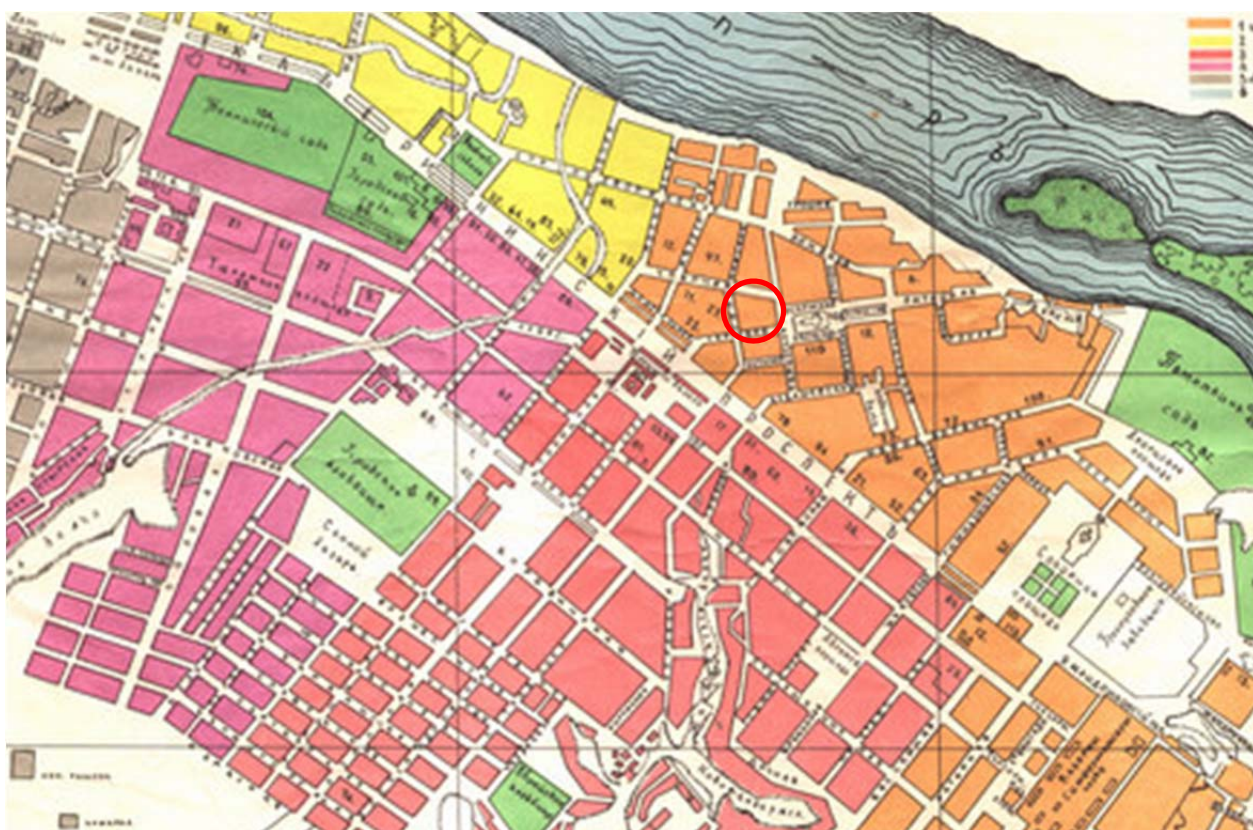
10. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1882 р. Модін



11. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1889 р.



12. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1890 р. М. Кутєпов.



13. Фрагмент плану м. Катеринослава. 1915 р.



14. Фрагмент плану м. Дніпропетровська. 1930 р.



15. Вигляд фрагменту забудови. На задньому плані пам'ятка архітектури по вул. Харківській, № 6 – Прибутковий будинок Померанца.
Фото 1900-х рр.



16. Вигляд фрагменту забудови. На задньому плані пам'ятка архітектури по вул. Харківській, № 6 – Прибутковий будинок Померанца. Фото сер. 1950-х рр.

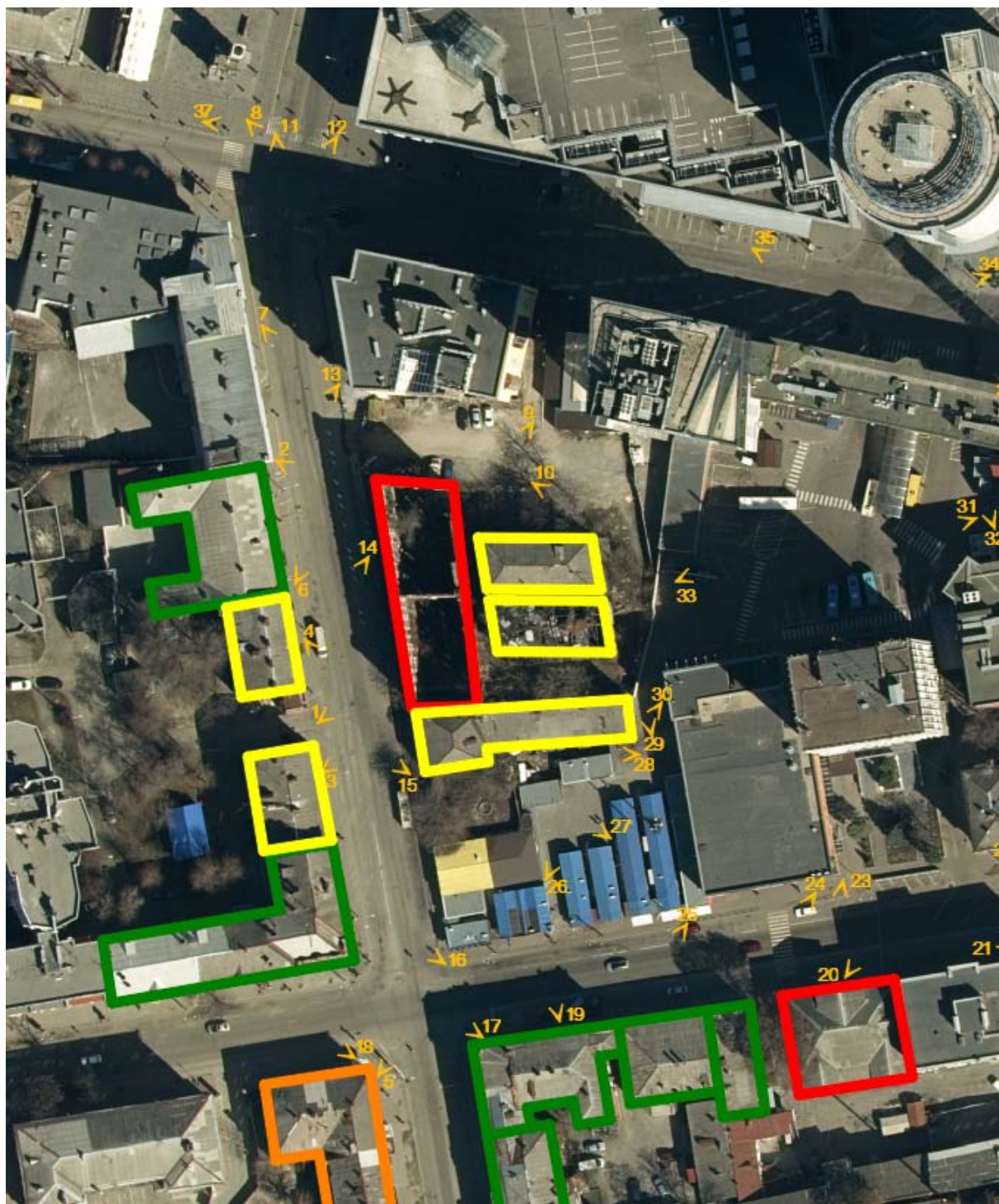


17. Пам'ятка архітектури по вул. Харківській, № 6 – Прибутковий будинок Померанца. Фото сер. 1970-х рр.



18. Пам'ятка архітектури по вул. Харківській, № 6 – Прибутковий будинок Померанца. Фото сер. 1980-х рр.

Схема нумерації точок фотофіксації





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



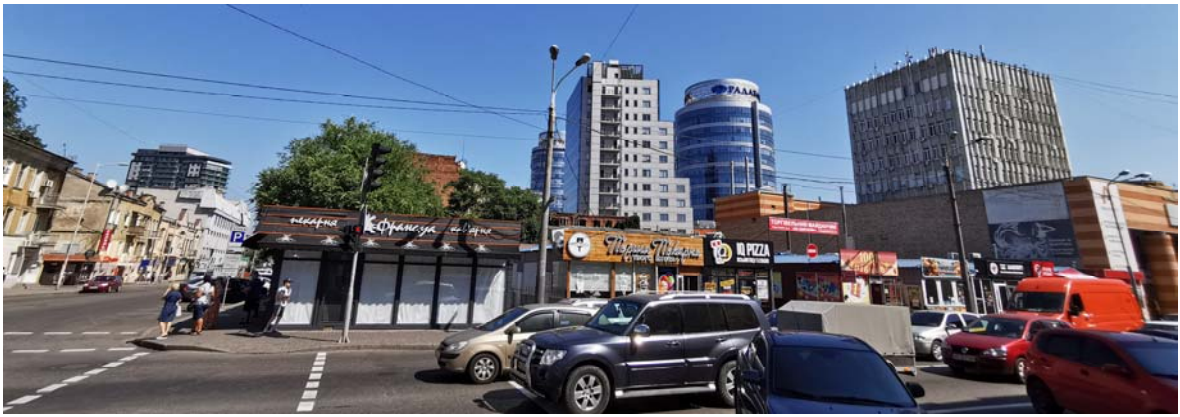
16



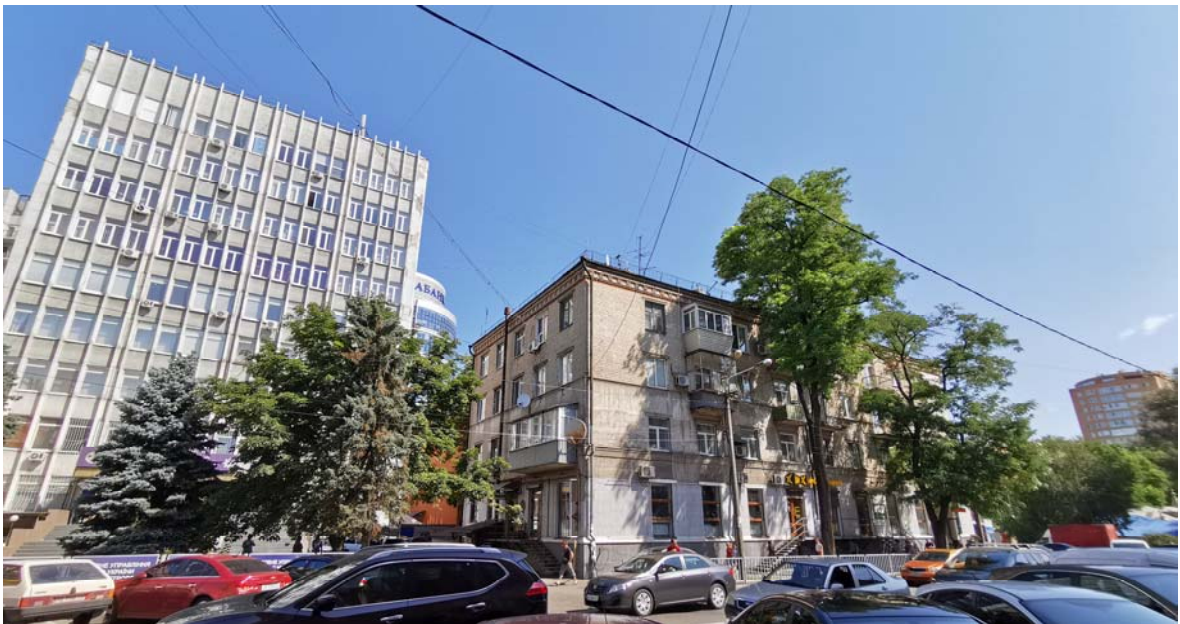
17



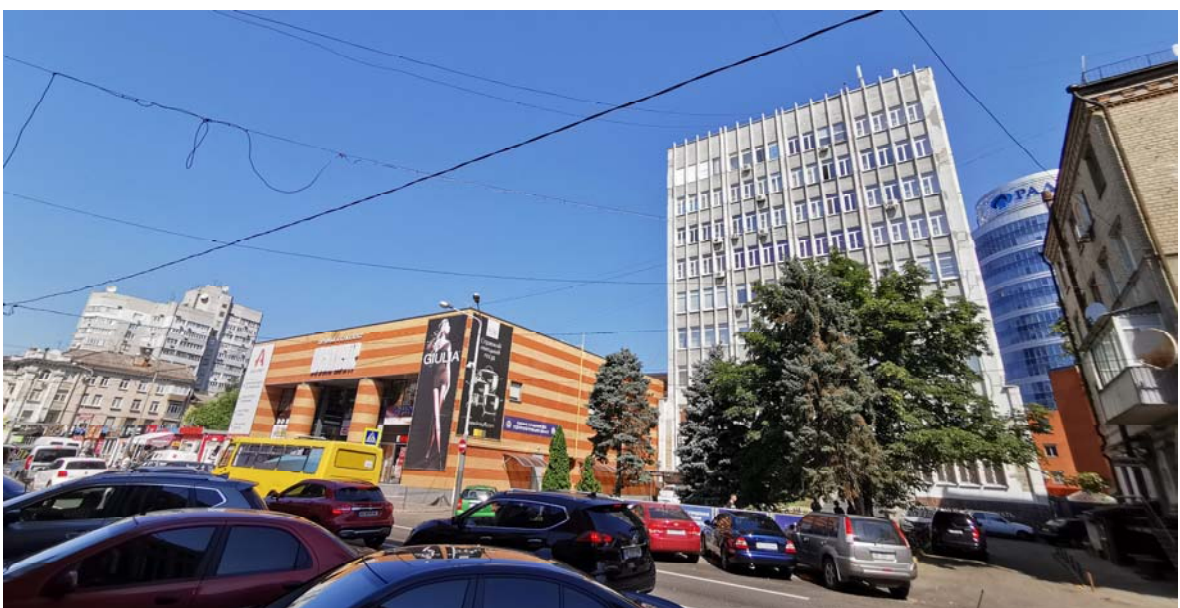
18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



36



37